

**Zertifikats-Registrier Nr: 44 745 090390**

**Auditbericht Nr: 3504 4459**

**Seite 1 von 42**



# **Abschlussbericht**

**zum Zertifizierungsverfahren  
TÜV geprüfte Fondsplausibilität**

**Für das Unternehmen**

**SHB Innovative Fondskonzepte AG  
Einsteinring 28**

**85609 Aschheim**

Auftraggeber:	SHB Innovative Fondskonzepte AG, Einsteinring 28, 85609 Aschheim
Bewertungsgrundlagen:	Prüf- und Zertifizierungsstandard für die Plausibilität von Wertanlagen A75 – S003
Geltungsbereich:	Plausibilität des Fonds „SHB Innovative Fondskonzepte GmbH & Co. Renditefonds 6 KG“
Auditart:	Zertifizierung
Prüfzeitraum:	18. 12. 2008 bis 26. 2. 2009
Auditleiter:	Dirk W. Wemhöner
Auditor(en)/Prüfer:	Ludwig Richter

## 1 Zusammenfassende Bewertung

Die Dokumentation des Produktes „SHB Innovative Fondskonzepte GmbH & Co. Renditefonds 6 KG“ der SHB Innovative Fondskonzepte AG wurde einer Konformitätsbewertung nach dem Prüfstandard A75 –S003 unterzogen. Die Bewertung erfolgte in 15 Prüffeldern anhand von 114 Prüfkriterien.

Im Audit und bei der Prüfung der Dokumentation wurden keine kritischen Punkte festgestellt, die zur Einstellung des Zertifizierungsverfahrens führten. Die Erfüllung der Anforderungen des Prüfstandards für das Produkt „SHB Innovative Fondskonzepte GmbH & Co. Renditefonds 6 KG“ konnte mit Erfolg nachgewiesen werden.

Aufgrund der doppelstöckigen Struktur des Produktes und der fünf verschiedenen Anlagealternativen, wobei die fünfte, die stille Beteiligung, wiederum drei Beitrittsvarianten vorsieht, hat ein Anleger ohne fachlichen Hintergrund der Rechts- oder Steuerkenntnisse ggf. Schwierigkeiten in der Verständlichkeit der Ausführungen.

Der nicht so versierte Anleger wird zur fundierten Entscheidungsfindung Unterstützung von Dritter Seite benötigen.

Die Akzeptanz ist gegeben, da der Markt das Produkt mit den bestehenden Fonds bereits bestätigt hat. Die Erfolgsaussichten des Geschäftsmodells sind in der vorliegenden Leistungsbilanz der ähnlich konzipierten Vorgängerprodukte belegt. Das Fondsmanagement verfügt über sehr gute Fachkompetenz und hohe Qualität. Die Administration hat sich seit Jahren bewährt und ist professionell aufgestellt. Das Vertriebskonzept und die Vertriebsfolge sind außergewöhnlich gut.

Das erreichte Gesamtergebnis wird in der **Prädikatsklasse** „ **sehr gut** “ eingestuft.

Die Zertifizierung wird ausgesprochen. Das TÜV Zertifikat wird mit der Geltungsdauer von einem Jahr ausgestellt. Es ist gültig bis zum 17. 3. 2010. Nach erfolgreicher Evaluierung ist eine Verlängerung des Zertifikates möglich. Der Emittent ist berechtigt während der Gültigkeitsdauer des Zertifikates nachstehendes Siegel zu verwenden.



## **2. Dokumentationsnachweise**

### **Zwingend erforderliche Unterlagen**

- Handelsregisterauszug der Gesellschaft
- Organigramm / Aufgabenverteilungsplan innerhalb der Gesellschaft
- Zeitnaher Status / Zwischenbilanz / betriebswirtschaftliche Auswertung
- Gesellschaftsvertrag
- Einstellungsverträge der Schlüsselpersonen
- IDW-Gutachten
- Detaillierte Ausarbeitung zu Anleger- und Dokumentenverwaltung, sowie deren Aufbau und Funktionsweise
- Detaillierte Ausarbeitung zur Durchführung und Anwendung der Mittelverwendungskontrolle, sowie deren Aufbau und Funktionsweise
- Detaillierte Ausarbeitung des Vertriebsmodells, sowie dessen Ablauf und Funktionsweise
- Sämtliche Verkaufsunterlagen des Vertriebes ( u. a. Werbeflyer, Präsentationen etc.)
- Gesprächsleitfaden / Schulungsmaterial des Vertriebes
- Detaillierte Aussage zur Vertriebsgröße, im Verhältnis zum Emissionsvolumen
- Mustervertrag für Vertriebspartner
- Analyseblatt zur Risikobereitschaft für Anleger

**Optionale Unterlagen**

- Bilanzen der letzten 3 Jahre, einschließlich Berichte des Wirtschaftsprüfers
- Due Diligence / Businessplan zum Geschäftsmodell
- Ratings / Rankings
- Wichtige Verträge / Vertragspartner
- Sensitivitätsanalyse
- Best-case / worst-case Szenario
- Steuergutachten

**Weitere**

- Aufnahmevertrag der Fonds KG in Objektgesellschaft.....
- Finanzierungsbeschaffungsvertrag zw. Objektgesellschaft und SHB IF AG .....
- Endfinanzierungsbeschaffungsvertrag zw. Objektges. und SHB IF AG.....
- Leistungsbilanz 2007.....
- Kapitalbeschaffungs- und Platzierungsgarantievertrag Objektges./SHB IF AG
- Kapitalbeschaffungs- und Platzierungsgarantievertrag Fongsges./SHB IF AG.
- Konzeptionsvertrag zw. Fondsges. und SHB IF AG.....
- Vertrag über die Mittelverwendungskontrolle.....
- Vertrag über die Einrichtung des Controllings der Mieten- und Objektverwaltg.
- Vertrag über die Einrichtung der Zeichnerverwaltung Fondsges./SHB IF AG
- Vertrag über die Prüfung von Mietverträgen zw. Fondsges. und SHB IF AG
- Vertrag über die Gewährung der Zwischenfinanzierung Objektges./SHB IF AG
- Dokumentation der IT-Infrastruktur
- Fragen- Antwortenkatalog der Geschäftsleitung
- Risikohandbuch der SHB AG
- Darlehnsvertrag zw. Objektges. und Münchener Hypothekenbank eG
- Gutachten zum Marktwert der Immobilien des TÜV Süd Immowert GmbH
- Gutachten von Prof. Harro Otto zur Ausschüttung bei Vorgängerfonds
- Negative Berichterstattungen zu Vorgängerfonds
- Stellungnahmen der Geschäftsleitung zu den Presseartikeln
- Viten der Mitglieder der Geschäftsleitung

### **3. Prüfungsergebnisse in den Prüffeldern**

Bewertungsschema:

5 = ausgezeichnet  
4 = sehr gut  
3 = gut  
2 = akzeptabel  
1 = nicht akzeptabel

Wichtungsfaktor:

3 = sehr stark  
2 = mittel  
1 = gering  
0 = irrelevant

#### I Qualifikation des Emittenten :

Die Fondsgesellschaft ist eine Kommanditgesellschaft mit Sitz in Aschheim, Landkreis München, unter der Rechtsform der GmbH & Co. KG. Die gewählte doppelstöckige Struktur sieht vor, dass sich die Emittentin mit 94% an der Objektgesellschaft mit identischem Komplementär beteiligt. Die Emittentin gehört zum Unternehmensverbund der SHB AG. Treuhandkommanditistin ist die Aequitas Treuhand GmbH, die mit der treuhänderischen Übernahme der ersten Kommanditbeteiligung der Fondsgesellschaft beiträgt. Die Treuhandkommanditistin übernimmt eine in das Handelsregister einzutragende Hafteinlage von Euro 10.000,00. Die Rechtsform mit der hier gewählten Gesellschaftsstruktur ist für den Geschäftszweck sehr gut geeignet.

Die Gesellschaft wurde am 17.09.2008 gegründet und am 30.09.2008 unter HRA 92966 im Handelsregister beim Amtsgericht München eingetragen. Persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) ist die SHB Innovative Fondskonzepte GmbH, die keinen Kapitalanteil hat. Gründungskommanditist ist Herr Markus Schottenhammel mit einer Kapital- (Pflicht-) und Hafteinlage von Euro 1.000,00.

Die Emittentin SHB Innovative Fondskonzepte GmbH & Co. Renditefonds 6 KG ist eine Neugründung unter dem Dach der börsennotierten SHB AG. Initiatorin, Prospektherausgeberin, Platzierungsgarantin, Kapitalbeschafferin, Finanzierungsbeschafferin, Übernehmerin der Zeichnerverwaltung und Fondsverwaltung, der Objekt-/Mietenprüfung sowie des Controllings der Mieten- und Objektverwaltung ist die SHB Innovative Fondskonzepte AG. Diese ist im Jahr 2000 gegründet worden und in 2007 mit über Euro 155 Mio. an platziertem Eigenkapital Marktführer in der Assetklasse Geschlossene Immobilienfonds in Deutschland.

Das Unternehmen hat seit seiner Gründung fünf geschlossene Immobilienfonds mit einem Volumen von ca. Euro 1,5 Mrd. und einem Eigenkapital von ca. Euro 660 Mio. konzipiert und angeboten. Die bisher fünf Vorgängerfonds wurden von über 30.000 Anlegern gezeichnet. Abweichungen gegenüber den prognostizierten Werten bei den Ausschüttungen und Folgeinvestitionen wurden im Rahmen von Gesellschafterbeschlüssen gefasst und somit akzeptiert. Eine Kurzfassung der Leistungsbilanz 2007 ist im Emissionsprospekt auf den Seiten 33 bis 35 abgedruckt und in der vollständigen Fassung auf der Homepage der SHB AG einsehbar. Die veröffentlichten Zahlen lassen einen verantwortungsvollen Umgang mit den Anlegergeldern erkennen. Der Track Record des Unternehmens ist damit eindeutig gegeben.

Die Geschäftsführung und Vertretung der Emittentin obliegt der Komplementärin SHB Innovative Fondskonzepte GmbH, vertreten durch ihren Geschäftsführer Friedrich Hart, und dem Kommanditisten Markus Schottenhammel. Geschäftsführung und Vertretung in der Objektgesellschaft SHB Innovative Fondskonzepte GmbH & Co. Einzelhandelsportfolio Bayern und Baden-Württemberg KG werden von SHB Innovative Fondskonzepte GmbH, dem Kommanditisten Markus Schottenhammel und der Emittentin SHB Innovative Fondskonzepte GmbH & Co. Renditefonds 6 KG wahrgenommen.

Achim Wilhelm-Wittschier und Thomas Vogel sind Vorstände der Initiatorin, Prospektherausgeberin, Platzierungsgarantin, Kapitalbeschafferin, Finanzierungsbeschafferin, Übernehmerin der Zeichnerverwaltung und Fondsverwaltung, der Objekt-/Mietenprüfung sowie des Controllings der Mieten- und Objektverwaltung, der SHB Innovative Fondskonzepte AG, die zusammen mit der Emittentin, der Komplementärin und dem Kommanditisten auch Gesellschafterin in der Objektgesellschaft ist.

Zu den internen Strukturen in der SHB Innovative Fondskonzepte AG liegen ausführliche Organigramme, unterteilt in die einzelnen Fachbereiche und Zuständigkeiten vor.

Treuhandkommanditistin ist Aequitas Treuhand GmbH mit dem Geschäftsführer Ralf Pittroff; als Mittelverwendungskontrolleur fungiert Artus Steuerberatungsgesellschaft mbH mit ihrem gesetzlichen Vertreter Karsten Habermann.

Die Eröffnungsbilanz zum 17.09.2008 und eine Zwischenübersicht auf den 16.10.2008 sind mit entsprechenden Erläuterungen auf den Seiten 181 bis 185 des Emissionsprospektes abgedruckt. Die Jahresabschlüsse der Dachgesellschaft wer-

den im Internet veröffentlicht. Die Gesellschafterversammlung beschließt, ob der Jahresabschluss von einem Wirtschaftsprüfer zu prüfen ist und wer die Prüfung ggf. durchführt. Für das erste (Rumpf-) Geschäftsjahr kann der Abschlussprüfer von den Geschäftsführern bestimmt werden.

Die Rating-Agentur G.U.B. hat den Renditefonds 6 KG am 05.12.2008 mit der Bewertung sehr gut beurteilt. Scope erteilt der Emittentin im Dezember 2008 das Investment-Rating A- gut. Beide Berichte liegen dem Protokoll bei. Negative Presseberichte in insb. zwei Medien aus den Vorjahren, die zu hohe Kosten, überdurchschnittlich hohe Risiken, lange Laufzeiten und das Ausschüttungsverfahren, bei dem nicht nur aus erzielten Ergebnissen sondern auch aus der Liquidität Ausschüttungen an die Anleger erfolgen, kritisieren, sind bei genauerer Betrachtung sachlich nicht gerechtfertigt. Entsprechende Gegendarstellungen der Fondsgeschäftsführung liegen vor. Zwei von einander unabhängige Gutachten und Stellungnahmen von Prof. Dr. Karl-Georg Loritz und Prof. Dr. Harro Otto bestätigen die rechtliche Korrektheit und Funktionsfähigkeit der Fondskonzepte der SHB. Die Frage, ob eine Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds der SHB als Altersvorsorge geeignet ist, kann rational nicht beantwortet werden, da letztlich alle am Kapitalmarkt angebotenen Vermögensanlagen Verlustrisiken beinhalten und somit als sinnvolle Altersvorsorge immer nur unter Einbezug der individuellen Ausrichtung des Anlegers betrachtet werden können.

Der Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft ist auf den Seiten 200 bis 214, der Gesellschaftsvertrag der Objektgesellschaft auf den Seiten 215 bis 222 und der Vertrag über eine stille Beteiligung mit Wandlungsrecht auf den Seiten 223 bis 227 im Emissionsprospekt abgedruckt. Die Verträge sind ausführlich und enthalten alle Rechte und Pflichten der Vertragsparteien.

In 2008 hat ein Wechsel im Vorstand der SHB AG und der SHB Innovative Fondskonzepte AG stattgefunden. Derzeitige Vorstände in der SHB AG sind Herr Achim Wilhelm-Wittschier und Herr Alexander Kames, bei der SHB Innovative Fondskonzepte besteht der Vorstand aus Herrn Achim Wilhelm-Wittschier und Herrn Thomas Vogel. Das frühere Vorstandsmitglied, Herr Horst Baron, ist nach wie vor Aktionär der Gesellschaft und steht dem Unternehmen weiterhin als Berater zur Verfügung. Die Geschäftsführung der Fondsgesellschaft SHB Innovative Fondskonzepte GmbH & Co. Renditefonds 6 KG liegt in den Händen von Herrn Markus Schottenhammel und dem Komplementär SHB Innovative Fondskonzepte GmbH, vertreten durch deren Geschäftsführer, Herrn Friedrich Hart. Für die SHB Objektverwaltung GmbH ist als Geschäftsführer Herr Harald Hahn, für die SHB Objekt Service GmbH der Geschäfts-

fürer Herr Vladimir Szichta und für SHB Fondsverwaltungstreuhand GmbH Frau Sabine Baron-Mayer als Geschäftsführerin verantwortlich.

Der Wegfall einzelner Fachkompetenzen wäre sicherlich nur mit Mühe auszugleichen, ist aber vom Risiko her gegenwärtig aufgrund des dreiköpfigen Vorstandes und der Besetzung der zugeordneten Fachbereiche unkritisch zu handhaben. Ein unmittelbares Schlüsselpersonenrisiko ist damit nicht zu erkennen.

**Wichtungsfaktor: 3 (sehr stark)**

**Gesamtbewertung: 4,5 (ausgezeichnet)**

## **II Qualifikation des Managements :**

Die Viten der Vorstände und der Geschäftsführer der SHB-Gruppenunternehmen liegen vor. Die Entscheidungsträger verfügen über langjährige Berufserfahrung in leitenden Positionen, sehr hohe Fachkompetenz mit teilweise akademischer Ausbildung. Die bisherigen Erfolge der SHB sind sicher nicht zuletzt auf die Qualität des Managements zurückzuführen. Die Qualifikation ist uneingeschränkt gegeben. Auf die Vorlage der Einstellungsverträge wurde verzichtet.

Herr Achim Wilhelm-Wittschier ist seit 2003 im Vorstand der SHB zuständig für Unternehmenssteuerung und Vertriebskoordination. Von Beruf Versicherungskaufmann verfügt Herr Wilhelm-Wittschier über 30 Jahre Berufserfahrung in leitenden Positionen bei renommierten Versicherungsgesellschaften und Finanzdienstleistern.

Herr Alexander Kames verantwortet seit Juli 2007 im Vorstand die Ressorts Finanzen, Finanzierung, Immobilien und Personal und ist Vorstand der SHB Immobilien- und Objektentwicklung AG. Herr Kames ist Diplom-Kaufmann und war vor seinem Eintritt in die SHB im Bereich Investment Banking und als Finanzleiter eines mittelständischen Unternehmens tätig.

Herr Thomas Vogel trat am 01.10.2008 als Vorstand in die SHB Innovative Fondskonzepte AG ein und leitet hier die Bereiche Sales & Marketing. Nach fünf Semestern Jurastudium war Herr Vogel seit 1985 in leitenden Positionen im Vertrieb für namhafte Versicherungsgesellschaften tätig.

Herr Harald Hahn ist Diplom-Betriebswirt und verfügt über langjährige Erfahrung aus leitenden Positionen im Bereich Immobilienverwaltung und –vermietung.

Herr Vladimir Szichta ist seit über 20 Jahren in der Vermietung, Entwicklung von Vermietungsstrategien und der Projektentwicklung von Gewerbeimmobilien erfolgreich tätig.

Das Organigramm der Gesellschaft liegt vor. Hierin sind sämtliche Aufgaben, Zuständigkeiten und Arbeitsabläufe ausführlich graphisch dargestellt. Die Zuordnung der Aufgaben ist nachvollziehbar, die verantwortlichen Personen sind namentlich benannt. Danach wird die Unternehmensgruppe professionell administriert. In dem ausführlichen Risikohandbuch sind alle erkennbaren Risiken mit den entsprechenden Gegenmaßnahmen dokumentiert.

**Wichtungsfaktor: 3 (sehr stark)**

**Gesamtbewertung: 4,5 (ausgezeichnet)**

### **III Produkt /Branche /Marktstellung :**

Die SHB Innovative Fondskonzepte GmbH & Co. Renditefonds 6 KG (Fondsgesellschaft) bietet als vermögensverwaltend strukturierter, geschlossener Immobilienfonds Kommanditbeteiligungen über Euro 141 Mio. und Stille Beteiligungen über Euro 31 Mio. an. Es wird mindestens jeweils eine Kommandit- und eine Stille Beteiligung angeboten. Die rechnerisch maximale Anzahl bei prospektgemäßer Platzierung beträgt 20.142 Kommanditbeteiligungen sowie 15.500 Stille Beteiligungen. Die Fondsgesellschaft hat sich mit ca. 94 % am Kommanditkapital der SHB Innovative Fondskonzepte GmbH & Co. Einzelhandelsportfolio Bayern und Baden-Württemberg KG (Objektgesellschaft) beteiligt. Von der Objektgesellschaft wurden insgesamt 18

Immobilien an unterschiedlichen Standorten in Bayern und Baden-Württemberg zum Kaufpreis von Euro 80.973.464,00 (ohne Nebenkosten) erworben. Von den 18 Immobilien mit einer Gesamtmietfläche von ca. 46.000 m<sup>2</sup> sind zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung 6 Immobilien fertig gestellt. Die weitere Übergabe der schlüsselfertig zu übernehmenden Immobilien ist zum Teil im November 2008 erfolgt, bzw. zum 01.04.2009 und 01.10.2009 geplant. Die Mieter der einzelnen Immobilienobjekte gehören unterschiedlichen Branchen an, wobei ein zentraler Schwerpunkt den Bereich Einzelhandel bildet.

Sämtliche Objekte verfügen über einen oder mehrere Ankermieter wie z. B. Aldi, Rewe, Coop, Edeka und weisen derzeit durch Vorverträge und teilweise Mietgarantien der Verkäufer einen Vermietungsstand von 100 % auf. Darüber hinaus ist eine weitere Investition in ein oder mehrere Immobilienobjekte in einer Größenordnung von Euro 100.500.000,00, voraussichtlich Ende 2010, geplant. Eine konkretisierte Investitionsmöglichkeit steht zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest. Die Investitionsentscheidung setzt die Zustimmung des aus dem Anlegerkreis zu wählenden Beirats / Anlageausschusses voraus.

Die Investitionskriterien sehen vor, dass die Kaufpreise der einzelnen Immobilien inklusive nicht abzugsfähiger Vorsteuer sowie einschließlich etwaiger anfallender Grunderwerbsteuer, Maklerkosten und Erwerbsnebenkosten das 13,6-fache der tatsächlichen oder kalkulierten Jahresnettomiete nicht übersteigen. Für die erste Investitionstranche sind die notwendigen Verträge bereits weitgehend abgeschlossen. Für die ab Ende 2010 geplanten weiteren Investitionen liegen noch keine Aufträge oder Verträge vor, sodass es sich bei der Gesamtanlage um einen teilweisen Blind Pool handelt.

Das Produkt ist vom Grundsatz her im Markt etabliert. Die Anlageform ist erprobt, da die Anbieterin bereits fünf ähnliche Immobilienfonds verwaltet. Mit den bereits angekauften Einzelhandelsimmobilien wird auf deutsche Handelskonzerne wie u. a. Aldi, Rewe, Edeka, die zu Europas Top-Unternehmen gehören, in der Rolle des Mieters, gesetzt. Die Einzelhandelsimmobilien mit ihren bonitätsstarken Mietern bringen dem SHB Renditefonds 6 und somit den Anlegern eine langfristige Einnahmensicherheit. Mit dem Beteiligungsangebot werden die unterschiedlichen Interessen von Großanlegern und Immobilieneinsteigern aufeinander abgestimmt. Präferenz des Großinvestors ist es, eine möglichst hohe Nachsteuer-Rendite bei breiter Streuung der Investitionsgegenstände und ohne persönliche Fremdmittelhaftung zu erzielen. Ein Immobilieneinsteiger sucht, ebenso wie ein Großanleger, die Vorteile einer Großinvestition, die er alleine nicht tätigen kann. Er möchte sicheren Vermögensaufbau ohne persönliche Fremdmittelhaftung betreiben. Das Kapital des Großanlegers dient dazu, die

Anfangsinvestition kostengünstig durchzuführen. Die Sparraten der Immobilieneinsteiger führen zu einer langfristigen Liquiditätszufuhr bei der Fondsgesellschaft, die zur Ablösung von Fremdmitteln verwendet werden können oder als Eigenkapital für die Folgeinvestitionen dienen. Die Kombination von Großanlegern und Immobilieneinsteigern macht die Investition in den SHB Renditefonds 6 für beide Anlegergruppen zu einem Gewinn. Die Marktreife des Produktes ist somit uneingeschränkt gegeben.

Das Unternehmen konzipiert und verwaltet geschlossene Immobilienfonds im Bereich der vermögensverwaltenden Gesellschaften. Die Emittentin ist Spezialistin für Ansparfonds mit flexibler, intelligenter Anlagekonzeption durch Zusammenführung von Einmalzahlern und Ansparern sowie kurzen und langen Laufzeiten. Die Fondsbranche ist in Deutschland seit Jahrzehnten etabliert und verwaltet Anlagevermögen im Multimilliardenbereich. Auch wenn im Jahr 2008 aufgrund der Verunsicherung der Anleger durch die Finanzmarktkrise ein Umsatzrückgang von ca. 28% festzustellen ist, wird bei den Immobilienfonds, die in Sachwerte investieren, eine positive Zukunftsentwicklung angenommen. Innerhalb der Unternehmensgruppe werden umfangreiche Statistiken über die eigene Marktstellung und den Gesamtmarkt vorgehalten und ständig aktualisiert. Die Anbieterin hat seit ihrer Gründung fünf geschlossene Immobilienfonds mit einem Investitionsvolumen bis Ende 2007 von über Euro 1,5 Mrd. und einem Eigenkapital über Euro 600 Mio. konzipiert. Das in 2007 auf über Euro 155 Mio. gesteigerte platzierte Eigenkapital machte die SHB Innovative Fondskonzepte AG zum Marktführer in der Assetklasse Geschlossene Immobilienfonds in Deutschland.

Es liegen interne und externe Analysen und Studien über die Marktstellung innerhalb der Branche vor. Danach ist festzustellen, dass der Markt für großflächige Einzelhandelsimmobilien nach wie vor positiv beurteilt wird. Auf der Anlegerebene wird das Interesse an Ansparprodukten mit realen Sachwerten als Investitionsgegenstand weiter zunehmen.

Die Emittentin ist nicht von Patenten, Lizenzen, oder neuen Herstellungsverfahren, die von wesentlicher Bedeutung für die Geschäftstätigkeit oder die Ertragslage sind, abhängig.

**Wichtungsfaktor: 3 (sehr stark)**

**Gesamtbewertung: 4 (sehr gut)**

#### **IV Alleinstellungsmerkmal :**

Die SHB Innovative Fondskonzepte AG – als 100%ige Tochtergesellschaft der börsennotierten SHB AG – begleitet die Immobilieninvestitionen der Anleger vom Ankauf an. Durch Neugründungen erfahrener Spezialisten werden nun auch die Bereiche Vermietung und Objektverwaltung durch eigene Tochtergesellschaften – SHB ObjektService GmbH und SHB Objektverwaltung GmbH – abgedeckt. Das Fondsmanagement und die Zeichnerverwaltung liegt in den Händen erfahrener Manager der SHB Innovative Fondskonzepte AG.

Die Marktsondierung, die Vorauswahl geeigneter Fondsimmobilien, die Prüfungen und Kaufvorbereitungen bis hin zum Ankauf selektierter Immobilien wird innerhalb der Unternehmensgruppe durch die SHB Immobilien und Objektentwicklung AG realisiert.

Die Besonderheit der initiierten Fonds ist die Kombination von Einmalanlagen und ratierlichen Beteiligungen. Durch dieses Konzept der kleinteiligen Platzierung spricht die SHB einerseits einen größeren Markt von potentiellen Kunden an. Andererseits wird durch den kontinuierlichen Zufluss von Eigenkapital in die Fonds ein hohes Sicherheitsprofil erreicht und eine schnelle Entschuldung angestrebt. Da die Anbieterin zusätzlich Marktführerin in ihrem Segment ist, sind die Alleinstellungsmerkmale hinreichend nachvollziehbar.

**Wichtungsfaktor:** 1 (gering)

**Gesamtbewertung: 4 (sehr gut)**

#### **V Kostenstruktur innerhalb des Fonds :**

Die SHB Innovative Fondskonzepte GmbH & Co. Renditefonds 6 KG wurde am 07.09.2008 gegründet. Daher können aussagefähige Erfolgsrechnungen noch nicht vorliegen. Auf den Seiten 181 bis 185 des Emissionsprospektes ist eine Zwischen-

übersicht auf den 16.10.2008 mit Prognosezahlen für die Jahre 2008, 2009 und 2010 zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage mit den entsprechenden Erläuterungen abgebildet. Auf den Seiten 92 bis 109 des Emissionsprospektes sind ausführliche Prognoserechnungen abgedruckt. Die Prognoserechnung für den Zeitraum ab 01.01.2011 bis einschließlich 2040 ist eine konsolidierte Darstellung der Prognoserechnungen der Fondsgesellschaft sowie der Objektgesellschaft. Sie zeigen die Einnahmen, Ausgaben, die Liquidität, das Vermögen und die Gewinnverteilung der Fondsgesellschaft. Die einzelnen Positionen dieser umfangreichen Planrechnung sind im Text ausführlich erläutert. Hierin weist die Emittentin hervorgehoben darauf hin, dass der Fonds gemäß Prognoserechnung zwar mit Ausnahme des Jahres 2040 immer so viel Ertrag erzielt, dass sämtliche Barausschüttungen hieraus bedient werden können, da die Erträge nach Abzug aller Kosten und Barausschüttungen in jedem Jahr einen positiven Wert ausweisen. Es findet somit keine Barausschüttung aus dem einbezahlten Eigenkapital statt. Allerdings reichen die Erträge in den ersten Jahren bis 2018 sowie im Jahr 2021 nicht aus, um die thesaurierten Ausschüttungen der Fondsgesellschaft an die Anleger zu decken. Zusätzlich ist eine Kapitalrückflussrechnung mit der Entwicklung des gebundenen Kapitals sowie der prognostizierte Vermögenszuwachs für einen angenommenen Beteiligungsbetrag von Euro 30.000,00, getrennt nach unterschiedlichen Beteiligungsmöglichkeiten und einem Zeitraum bis 2040 abgebildet. Weiterhin sind in einer Übersicht die geplanten Fremdmittelaufnahmen der Fondsgesellschaft und der Objektgesellschaft dargestellt.

Die Emittentin weist in den Risiken darauf hin, dass es sich bei den Prognosen um nicht gesicherte Werte handelt, die dem Risiko und den Veränderungen unterliegen und sich so nicht mit absoluter Sicherheit realisieren lassen. Auch aus den Vorgängerbroschüren ist zu erkennen, dass die Planrechnungen immer der Realität angepasst werden müssen. Somit dienen diese langfristigen Prognosen eher der Verständlichkeit des Geschäftsmodells und weniger als Entscheidungsgrundlage hinsichtlich des erwarteten Anlageerfolges.

Ein im Wesentlichen beanstandungsfreies IDW-Gutachten, erstellt am 16. Januar 2009 von PNHR GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft. Köln, liegt vor. Die Prüfer kommen zu dem Ergebnis, „dass im Verkaufsprospekt die aus der Sicht eines verständigen und durchschnittlich vorsichtigen Investors für eine Anlageentscheidung erheblichen Angaben mit hinreichender Sicherheit vollständig und richtig enthalten sind. Die Angaben sind auch klar, d. h. gedanklich geordnet, eindeutig und verständlich dargestellt“.

Die Kostenaufstellung auf Seite 88 des Emissionsprospektes beinhaltet alle während der Emissionsphase bis 31.12.2010 anfallenden Kosten. Die Aufteilung erfolgt nach

Objekt- und Fondsgesellschaft, nicht umlagefähiger Nebenkosten der vier bereits erworbenen Objekte sowie der Finanzierungskosten. An Vergütungen für Dienstleistungen und Garantien sind bei beiden Gesellschaften € 34,05 Mio. angegeben. Bezogen auf das einzuwerbende Eigenkapital in Höhe von € 172 Mio. sind dies 19,8 %; bezogen auf die bis zum 31.12.2010 geplanten Investitionen von ca. Euro 237 Mio. beträgt der relative Wert 14,37 %. Hinzu kommen Finanzierungskosten über ca. Euro 7,421 Mio. Aus den Gesamtplatzierungskosten stehen der SHB Innovative Fondskonzepte AG bis 31.12.2010 Euro 32.066.000,00 (netto) aus bereits abgeschlossenen Dienstleistungsverträgen zu. Die Gesamthöhe an Provisionen, insbesondere Vermittlungsprovisionen oder vergleichbaren Vergütungen beträgt Euro 29.433.094,00. Hierin sind die Kapitalbeschaffungskosten, einschließlich Platzierungsgarantie- und Abwicklungsgebühren sowie Maklerkosten enthalten.

Die SHB Innovative Fondskonzepte AG wurde von der Fondsgesellschaft am 15.10.2008 beauftragt, Beteiligungskapital in Höhe von Euro 141.000.000 sowie Stille Beteiligungen mit Wandlungsrecht in Höhe von Euro 31.000.000 zu beschaffen. Als Vergütung für ihre Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Kapitalbeschaffung erhält die SHB Innovative Fondskonzepte AG 10 % zuzüglich einer Abwicklungsgebühr von 5 % des von den Anlegern gezeichneten Eigenkapitals, fällig jeweils nach Annahme der Beitrittserklärung und Einzahlung der ersten Kapitalrate des jeweiligen Anlegers.

Für die Vermittlung und Einwerbung der Stillen Beteiligungen erhält die SHB Innovative Fondskonzepte AG eine Vergütung in Höhe von 6,5 % der von den Stillen Gesellschaftern gezeichneten Beteiligungen, fällig jeweils nach Annahme der Beitrittserklärung und Einzahlung des Kapitals. Die Haftungsvergütung und die Geschäftsführungsvergütung der Komplementärin und des geschäftsführenden Kommanditisten sowie die der Komplementärin zustehende erfolgsabhängige Vergütung bei Verkauf von Immobilien ist in § 13 des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft und für die Objektgesellschaft in §§ 7 und 8 des Gesellschaftsvertrages der Objektgesellschaft geregelt.

Für die Platzierungsgarantie erhält die SHB Innovative Fondskonzepte AG eine Vergütung in Höhe von 1,5 % des von den Anlegern und den Stillen Gesellschaftern gezeichneten Kapitals, fällig jeweils nach Annahme der Beitrittserklärung und Einzahlung der ersten Kapitalrate des jeweiligen Anlegers. Des Weiteren erhält die SHB Innovative Fondskonzepte AG gemäß Vertrag vom 13.10.2008 von der Objektgesellschaft für das übernommene Kommanditkapital bei der Objektgesellschaft in Höhe von Euro 10 Mio., welches hinsichtlich der Ausgestaltung an den Bedingungen der Beteiligungsvariante „IMMORENTE“ (Ratenzahler) orientiert ist, Vergütungen von insgesamt Euro 1,65 Mio. Zusätzlich fallen Kosten für Rechts- und Steuerberatung

der Gesellschaft, sämtliche etwa nicht abzugsfähige Vorsteuerbeträge sowie die Kosten für eventuelle Abschluss- und Betriebsprüfungen an.

Neben den Kosten für die Treuhandkommanditistin und für den Mittelverwendungskontrollleur sind weitere Kosten für das Mietausfallwagnis, Renovierung, Anschlussvermietung, Revitalisierung und nicht umlagefähige Kosten kalkuliert. Einschließlich der Zinskosten betragen die laufenden Kosten anfänglich ca. 75% der Mieteinnahmen und verringern sich bis zum Ende des Prognosezeitraumes in 2040 auf ca. 26%. Die laufenden Kosten sind in den Rechtlichen Grundlagen, den Erläuterungen zu den Prognoserechnungen und den Gesellschaftsverträgen ausführlich dargelegt. Die Kosten sind in ihrer absoluten Höhe bei den Platzierungs- und Verwaltungskosten im oberen Marktdrittel angesiedelt (vgl. Branchenerhebung Scope). Unter Berücksichtigung der Gesamtkonstruktion eines doppelstöckigen Modells und der von der Muttergesellschaft gegebenen Platzierungsgarantie sind die Kosten im Verhältnis zum konsolidierten Gesamtkapital vertretbar.

Alle Kosten sind von der Art und Höhe her an mehreren Stellen des Emissionsprospektes und in den Gesellschaftsverträgen offen ausgewiesen und ausführlich erläutert. Aufgrund der Besonderheiten der Konstruktion ist eine Vergleichbarkeit mit anderen ähnlichen Fonds nur eingeschränkt möglich. Die Transparenz ist hinsichtlich der absoluten Kostenwerte uneingeschränkt gegeben; die Darstellung über die konsolidierte Betrachtungsweise macht es aber schwierig, aussagefähige und vergleichbare relative Wertansätze zu ermitteln.

**Wichtungsfaktor:** 3 (sehr stark)

**Gesamtbewertung: 3 (gut)**

#### **VI Konzeptansatz/-umsetzung :**

Die Investitionsgrundlagen, die Standorte und die einzelnen bereits erworbenen Objekte sind einschließlich Baubeschreibung, Kurzdarstellung der Kaufverträge und Rechtsgrundlagen sowie der Angaben zu den bereits abgeschlossenen Mietverträgen genauso ausführlich dargestellt wie die Angaben über die Finanzierung der Investitionen. Dadurch sind der Konzeptansatz und die Umsetzung des Geschäftsmodells sehr gut nachvollziehbar. Es handelt sich um eine insgesamt ausgezeichnete

Darstellung. Da mit der Platzierung des Eigenkapitals erst kürzlich begonnen wurde und bisher erst ein Teil der angekauften Immobilien fertig gestellt sind, können Soll-Ist-Vergleiche bis auf die Einhaltung der Investitionskriterien noch nicht abschließend durchgeführt werden.

**Wichtungsfaktor: 3 (sehr stark)**

**Gesamtbewertung: 3,5 (sehr gut)**

## **VII Rechtliche Verhältnisse :**

Die Gestattung der Veröffentlichung des Verkaufsprospektes der SHB Innovative Fondskonzepte GmbH & Co. Renditefonds 6 KG mit den Beteiligungsvarianten Renditemaxx, Clevere Kombi, Immorente Plus und Immorente, Stille Beteiligung 6,75%, Stille Beteiligung 7,5% und Stille Beteiligung 8,0% erfolgte durch die BaFin am 04.11.2008. Die rechtlichen Verhältnisse sind unter dem Abschnitt Rechtliche Grundlagen des Emissionsprospektes auf den Seiten 143 bis 180 ausführlich dargestellt. Sie stimmen in allen Passagen mit den Regeln des Gesellschaftsvertrages überein.

Der Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft, der Gesellschaftsvertrag der Objektgesellschaft, der Vertrag über eine Stille Beteiligung mit Wandlungsrecht, der Treuhandvertrag und der Vertrag über Mittelverwendungskontrolle sind im Anhang des Emissionsprospektes auf den Seiten 200 bis 237 mit ihrem vollen Wortlaut abgedruckt und in den Rechtlichen Grundlagen kommentiert. Ebenfalls in den Rechtlichen Grundlagen werden die wesentlichen Regelungen der von der Objektgesellschaft abgeschlossenen notariellen Kaufverträge betreffend den Erwerb der 18 Immobilien in Bayern und Baden-Württemberg und die bereits hierfür abgeschlossenen Mietverträge ausführlich dargestellt.

Die von der Fondsgesellschaft und der Objektgesellschaft abgeschlossenen wesentlichen Dienstleistungsverträge werden von ihren Kernaussagen her im Abschnitt Rechtliche Grundlagen einzeln aufgeführt. Hierbei handelt es sich um die mit der SHB Innovative Fondskonzepte AG abgeschlossenen Finanzierungsbeschaffungsverträge, die Kapitalbeschaffungs- und Platzierungsgarantieverträge, den Konzeptionsvertrag, den Vertrag über die Einrichtung einer Zeichnerverwaltung, den Vertrag über die Prüfung von Mietverträgen, den Vertrag über die Einrichtung des Control-

lings der Mieten- und Objektverwaltung und die Vereinbarung zur Bereitstellung einer Zwischenfinanzierung.

Die Darstellung der Verträge und Vertragspartner ist einwandfrei.

Die kapitalmäßigen und personellen Verflechtungen sind in dem Abschnitt „Ihre Partner im Überblick“ auf der Seite 118 des Prospektes genannt. Hier heißt es: Die SHB Innovative Fondskonzepte GmbH als persönlich haftende Gesellschafterin sowohl der Fondsgesellschaft als auch der Objektgesellschaft ist eine 100 %ige Tochtergesellschaft der SHB Innovative Fondskonzepte AG, die neben ihrer Stellung als Initiatorin und Prospektherausgeberin zentrale Dienstleistungspartnerin der Fonds- und Objektgesellschaft ist. Zudem ist die SHB Innovative Fondskonzepte AG Minderheitsgesellschafterin der Objektgesellschaft. Der geschäftsführende Kommanditist der Fondsgesellschaft sowie der Objektgesellschaft, Markus Schottenhammel, steht im festen Anstellungsverhältnis bei der SHB Innovative Fondskonzepte AG. Ein wesentlicher Gesellschafter der Treuhandkommanditistin ist zugleich Gesellschafter des Mittelverwendungskontrolleurs. Der Mittelverwendungskontrolleur steht in regelmäßiger Geschäftsbeziehung zu anderen von der SHB Innovative Fondskonzepte AG initiierten Fondsgesellschaften.“

Ein separater Abschnitt zur Darstellung der Interessenkonflikte/Verflechtungen wäre hier aus Prüfersicht angebracht gewesen, da auch unter den Risiken auf Seite 20 des Prospektes nur unter anderen Punkten zu dieser Thematik Stellung bezogen wird.

Hier wird darauf hingewiesen, dass zwischen der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft und der Objektgesellschaft einerseits sowie dem Management bzw. der Leitungsebene der SHB Innovative Fondskonzepte AG als einem der wesentlichen und maßgeblichen Dienstleistungspartner andererseits eine Vielzahl an persönlichen und zum Teil kapitalmäßigen Verflechtungen besteht. Etwaige Interessenskollisionen mit der Folge nachteiliger Managemententscheidungen für die Fondsgesellschaft bzw. Objektgesellschaft können nicht ausgeschlossen werden. Die im Prospekt dargelegten Zusammenhänge sind dennoch hinreichend dokumentiert.

Die auf der Ebene der Fondsgesellschaft und auf der Ebene der Objektgesellschaft erforderlichen behördlichen Genehmigungen liegen vor. Sonstige Zulassungen sind für die Umsetzung des Geschäftsvorhabens nicht erforderlich. Die rechtliche Stellung des Anlegers ist in den steuerlichen Grundlagen, den rechtlichen Grundlagen, den Gesellschaftsverträgen der Fonds- und Objektgesellschaft, dem Vertrag über eine Stille Beteiligung mit Wandlungsrecht, dem Treuhandvertrag und dem Vertrag über die Mittelverwendungskontrolle ausführlich beschrieben. Die Ausführungen sind

umfangreich und einwandfrei, aber wegen der vier unterschiedlichen KG-Beteiligungsmöglichkeiten und der drei Varianten bei der Stillen Beteiligung mit Wandlungsrecht nur mit Mühe und Sorgfalt der einzelnen Variante zuzuordnen.

Wie auch bei den Vorgängerfonds ist die Anzahl der möglichen Beitrittsvarianten im Rahmen eines einzigen Prospektes der Verständlichkeit abträglich (trotz insgesamt ausgezeichneter Darlegung und rechtlicher Gestaltung) . Dies beeinflusst die Bewertung des vorliegenden Prüffeldes nicht unwesentlich.

**Wichtungsfaktor: 3 (sehr stark)**

**Gesamtbewertung: 3 (gut)**

### **VIII Anlegerverständlichkeit :**

Die Angaben über die Vermögensanlage, die Angaben über die Emittentin, über die Investitionsgrundlagen, die Standorte und Objekte sowie die wirtschaftliche Betrachtung der Investition sind in einzelnen Abschnitten des Emissionsprospektes ausführlich und sehr gut verständlich dargestellt. Die Ausführungen sind jeden interessierten Anleger verständlich und stehen im Einklang mit den vertraglichen Grundlagen. Die Chancen der Beteiligung sind im Vorwort des Prospektes und in den Abschnitten Beteiligungsangebot im Überblick und den Investitionsgrundlagen ausführlich dargestellt.

Der SHB Renditefonds 6 eröffnet den Anlegern eine Beteiligungsmöglichkeit an einem breiten Immobilienportfolio mit dem Schwerpunkt im Bereich Einzelhandel. Angesprochen werden Anleger, die eine sachwertunterlegte Anlageform suchen, die sich in der Vergangenheit überwiegend als sicher und rentabel dargestellt hat und mit der langfristig ein weitgehender Inflationsschutz erreicht werden konnte. Eine Investition in renditestarke Großimmobilien kann der einzelne Anleger zu diesen Konditionen üblicherweise nicht tätigen. Dies bleibt im Normalfall institutionellen Investoren (Banken, Versicherungen usw.) vorbehalten. Zudem bietet das Angebot eine Immobilienanlage ohne eigenen Verwaltungsaufwand. Die Flexibilität der Beteiligungsmöglichkeiten lässt jährliche Auszahlungen schon anfangs zwischen 6 und 8 Prozent für Sofortzahler und ein schnelles Anwachsen des Kapitalkontos für Raten-sparer zu.

Die Risiken der Kapitalanlage werden auf den Seiten 14 bis 23 des Emissionsprospektes wiedergegeben. Sie sind unterteilt in Allgemeine Hinweise und nach Sachzusammenhängen. Dabei werden in den Überschriften zu den einzelnen Abschnitten die jeweiligen Einstufungen in anlagegefährdende, prognosegefährdende und anlegergefährdende Risiken vorgenommen. Auf das Maximalrisiko der Beteiligung, den Totalverlust des eingesetzten Kapitals und darüber hinaus gehend das besondere Risiko des Anlegers im Fall seiner Fremdfinanzierung der Beteiligung, wenn er zusätzlich zum Verlust seiner Beteiligung den vollen Kreditbetrag nebst Zinsen zurückzahlen muss, wird ebenso hingewiesen wie auf das Einzahlungsrisiko der Ratenanleger. Die Risiken aus Interessenkonflikten wurden wahrheitsgemäß benannt, jedoch nicht in einem separaten Abschnitt dargestellt. Dass die Komplementärin und die Geschäftsführer der Fondsgesellschaft von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit sind, findet im Risikoteil keine Erwähnung.

In dem Abschnitt „Wirtschaftliche Betrachtung“ auf den Seiten 84 bis 89 des Emissionsprospektes wird die Kapitalverwendung ausführlich mit Tabellen und Texten dargestellt. Die SHB Innovative Fondskonzepte GmbH & Co. Renditefonds 6 KG (Fondsgesellschaft) hält ca. 94 % der Anteile an der SHB Innovative Fondskonzepte GmbH & Co. Einzelhandelsportfolio Bayern und Baden-Württemberg KG (Objektgesellschaft). Diese wiederum hat 18 Immobilien in Bayern und Baden-Württemberg erworben. Die kalkulierten Anschaffungskosten für die 18 Immobilien in Bayern und Baden-Württemberg, welche die Objektgesellschaft erworben hat (einschließlich einem zweiten Bauabschnitt beim Objekt Burgebrach und dem Erwerb diverser Werbeflächen), betragen insgesamt Euro 80.973.464 . Die Erwerbsnebenkosten für die Objekte in Bayern und Baden-Württemberg werden mit Euro 4.048.673 veranschlagt. Die Kosten für Dienstleistungen und Garantien sind bei der Fondsgesellschaft mit Euro 28.743.000,00 und bei der Objektgesellschaft mit Euro 5.314.539,00 kalkuliert worden.

Voraussichtlich Ende des Jahres 2010 ist eine Investition in ein weiteres, noch nicht feststehendes, Objekt vorgesehen. Als Anschaffungskosten für dieses Objekt ist ein Betrag von Euro 100.500.000 kalkuliert. Es wurde unterstellt, dass Grunderwerbsteuer und Maklerkosten und sämtliche Erwerbsnebenkosten in den Anschaffungskosten enthalten sind. Die Investitionsentscheidung setzt die Zustimmung des aus dem Anlegerkreis zu wählenden Beirats / Anlageausschusses voraus. Der Kaufpreis inklusive nicht abzugsfähiger Vorsteuer sowie einschließlich etwaiger anfallender Grunderwerbsteuer, Maklerkosten und Erwerbsnebenkosten soll das 13,6-fache der tatsächlichen oder kalkulierten Jahresnettomiete nicht übersteigen.

Der Emissionsprospekt ist übersichtlich gestaltet; ihm ist ein gut strukturiertes Inhaltsverzeichnis vorangestellt, das das Auffinden der einzelnen Rubriken erleichtert. Grundlage der Prüfung ist der am 16. Oktober 2008 aufgestellte Prospekt.

Für das Verständnis der unterschiedlichen Beitrittsvarianten sind die auf den Seiten 28 bis 31 mit ihren Eckpunkten dargestellten Beteiligungen zwar hilfreich, die Zuordnung der jeweiligen Steuer- und Rechtsgrundlagen wird dem fachkundigen Anleger allerdings aufgrund der zahlreichen Beitrittsvarianten nur mit Aufwand oder fachkundiger Beratung gelingen. Die Übersichtlichkeit des mit großer Kompetenz und in verständlicher Wortwahl erstellten Prospektes wird dadurch aber nicht eingeschränkt.

Der mit dem Emissionsprospekt verbundene Zeichnungsschein ist übersichtlich gestaltet und enthält alle für den Beitritt zur Gesellschaft wichtigen Einzelangaben.

Die zusätzliche Vermittlungsdokumentation ist vom Berater und dem Anleger zu unterschreiben. Der Anleger hat die Wahl, ob er in einer Analyse seiner Anlageziele, Kenntnisse, Erfahrungen und finanziellen Verhältnisse ein Anlegerprofil erstellen lassen will oder auf ein solches verzichtet.

In den Gesellschaftsverträgen, dem Vertrag über eine Stille Beteiligung mit Wandlungsrecht, dem Treuhandvertrag und dem Vertrag über die Mittelverwendungskontrolle sind die Rechte und Pflichten aus dem Vertragsverhältnis ausführlich und verständlich dargestellt. Marketingprospekt und die für jede Beitrittsvariante eigenen Werbeflyer enthalten die wesentlichen Details der Kapitalanlage und der Investitionsstrategie in Kurzform. Sie entsprechen in allen Punkten den Aussagen des Emissionsprospektes und verdeutlichen hier auch durch graphische Darstellungen und Berechnungsbeispiele die Unterschiede der Kapitalarten (Beteiligungsmöglichkeiten).

Eine Kurzdarstellung (SHB Fakten) der wesentlichen Rahmendaten des Renditefonds 6 steht zur Verfügung. Sie enthält in Kurzform die Angaben zu den Beteiligungsarten, den prognostizierten Ergebnissen und den bisher erworbenen Immobilien. Die Darstellung ist sachlich und informativ gehalten und verschafft einen schnellen Überblick über die wesentlichen Angebotsdaten.

**Wichtungsfaktor: 3 (sehr stark)**

**Gesamtbewertung: 3,5 (sehr gut)**

## **IX Fondsverwaltung :**

Die Anleger beteiligen sich entweder als Direktkommanditist oder über eine Treuhandkommanditistin als Treugeber an der Fondsgesellschaft und erzielen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Die Mindestbeteiligungssumme beträgt Euro 7.000,00 und soll bei höheren Beträgen durch 1.000 ohne Rest teilbar sein. Bei den Stillen Beteiligungen mit Wandlungsrecht erzielt der Anleger ausschließlich Einkünfte aus Kapitalvermögen. Die Einlagen der Stillen Gesellschafter betragen mindestens Euro 2.000,00, darüber hinausgehende Beträge sollen durch 1.000 ohne Rest teilbar sein. Über den Nominalbetrag der Beteiligung hinaus hat der Anleger an persönlichen weiteren Kosten die Abwicklungsgebühr von 5 % des Nominalbetrags zu tragen. Diese entfällt bei den Stillen Beteiligungen. Die konkrete Anzahl der jeweils angebotenen Anteile steht bei Prospektaufstellung noch nicht fest.

Das prospektierte Kommanditkapital der Fondsgesellschaft beträgt Euro 141.000.000,00; zusätzlich sind Stille Beteiligungen in Höhe von Euro 31.000.000,00 vorgesehen. Es wird mindestens jeweils eine Kommandit- und eine Stille Beteiligung angeboten. Die rechnerisch maximale Anzahl bei prospektgemäßer Platzierung beträgt 20.142 Kommanditbeteiligungen sowie 15.500 Stille Beteiligungen.

Auf den Prospektseiten 228 bis 232 ist der Treuhandvertrag zwischen den Treugebern und der Aequitas Treuhand GmbH, Kulmbach, vertreten durch ihren Geschäftsführer Ralph Pittroff im vollen Wortlaut abgedruckt. Er stellt die rechtliche Grundlage für das Tätigwerden des Registertreuähnders dar. Den Abschluss dieses Vertrages bietet der Anleger der Treuhandkommanditistin mit Unterzeichnung der Beitrittserklärung an. In diesem Vertrag beauftragt der Anleger, der nicht selbst im Handelsregister eingetragen werden will, den Registertreuänder mit der treuhänderischen Übernahme des Kommanditanteils. Bei einer Beteiligung des Anlegers / Treugebers an der Fondsgesellschaft über die Treuhandkommanditistin verwaltet diese für den Treugeber dessen Beteiligung und hält diese treuhänderisch im eigenen Namen aber im Interesse und für Rechnung des Treugebers. Die Treuhandkommanditistin nimmt für den Treugeber die Stimmrechte aus dem treuhänderisch gehaltenen Anteil entsprechend den Weisungen des Treugebers wahr, soweit der Treugeber bei der betreffenden Gesellschafterversammlung nicht teilnimmt oder sich nicht durch einen von ihm bestimmten Dritten vertreten lässt. Fehlen Weisungen oder erfolgen diese verspätet, übt die Treuhandkommanditistin gemäß Treuhandvertrag das Stimmrecht mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns aus.

Die Anlegerverwaltung wurde mit Vertrag über die Einrichtung einer Zeichnerverwaltung vom 15.10.2008 an die SHB Innovative Fondskonzepte AG übertragen. Die Anleger- und Dokumentenverwaltung erfolgt EDV-gestützt. Die Software wurde von DataControl GmbH, Oberhaching entwickelt. Das Unternehmen gehört zum Einflussbereich der SHB Aktionäre. Das Programm ist sehr umfangreich und wird permanent weiterentwickelt und angepasst. Die Programmdemonstration vor Ort war in allen Punkten einwandfrei.

Das Fondsverwaltungsprogramm DataControl 5.0 wird über das Citrix Securegateway für einen Webzugriff im Internet publiziert. Ebenso wie Outlook Webb Access ist es durch ein Zertifikat und das https Protokoll abgesichert. Die Software bietet neben der Verwaltung von Anlegerstammdaten, Vertragsdaten und dem komplexen Zahlungsverkehr eine Historie. Diese zeigt jede von jedem Benutzer durchgeführten Änderungen zu jedem Zeitpunkt an. Durch die Verschlüsselung ist es Dritten nicht möglich, die Daten auszulesen. Das System ermöglicht ein Kontensystem für jeden Kunden mit automatischer Kostenverrechnung, automatischer Buchung von Zahlungseingängen, tägliche, monatliche oder jährliche Verzinsung des Kapitals, die Berechnung nach Gesellschaftsanteilen und die Gewinn- und Verlustteilnahme in einem bestimmten Zeitraum. Es beinhaltet ein Sollstellungsmodul für Lastschriften, die Erstellung von Kontoauszügen, internen und externen Rechnungen und die Kundenkorrespondenz. Weiterhin erlaubt das System den Import und Export von Daten, z. B. in der Kommunikation mit Steuerberatern und Wirtschaftsprüfern.

Alle Verträge und der gesamte Schriftverkehr sind in dem Anlegerverwaltungsprogramm ebenso wie Telefonate und Kontenbewegungen registriert. Die Dokumentenverwaltung findet in Papierform und computerunterstützt statt. Beide Arten der Verwaltung greifen ineinander, so dass beide Systeme zu jedem Zeitpunkt synchron laufen. Alle den Anleger betreffenden ein- und ausgehenden Dokumente werden durch die integrierte Dokumentenverwaltung von DataControl erfasst und automatisch in das entsprechende Anlegerverzeichnis gespeichert. Die Dokumente werden in Papierform zusätzlich in den dafür angelegten Anlegerordner alphabetisch nach Kundenname abgelegt.

Der Anleger erklärt sich im Zeichnungsschein mit seiner Unterschrift damit einverstanden, dass die von ihm mitgeteilten persönlichen Daten über eine EDV-Anlage gespeichert und an die für die Verwaltung und Durchführung der Beteiligung zuständigen Unternehmen übermittelt werden. Diese Daten werden ausschließlich zur Begründung und Verwaltung der Beteiligung und zur Betreuung der Anleger verwendet. Alle zugriffsberechtigten Personen sind auf die Einhaltung der Datenschutzrichtlinien

verpflichtet. Die Buchhaltung wird ebenfalls mit DataControl in Verbindung mit dem Datev-System durchgeführt.

**Wichtungsfaktor:** 2 (mittel)

**Gesamtbewertung:** 4 (sehr gut)

**X Mittelverwendungskontrolle :**

Die Finanzierung der Investition ist ausführlich in den Kapiteln „Wirtschaftliche Betrachtung“ und „Rechtlichen Grundlagen“ sowie den Gesellschaftsverträgen dargestellt. Das konsolidierte Gesamtkapital soll Euro 182.001.000,00 zuzüglich Abwicklungsgebühr betragen nachdem alle Gesellschafter, inkl. derer, die ihr Kapital in Sparraten erbringen, einbezahlt haben. Davon entfallen auf die Fondsgesellschaft Euro 172.000.000,00. Außerdem erbringen die SHB Innovative Fondskonzepte AG eine Kommanditeinlage von Euro 10.000.000,00 und Herr Markus Schottenhammel eine Kommanditeinlage von Euro 1.000,00 in die Objektgesellschaft. Die Nettoeinnahmen der Fondsgesellschaft, d.h. die von den Anlegern aufzubringenden Einzahlungen abzüglich der fondsabhängigen Nebenkosten reichen nicht aus, um die geplanten Investitionen realisieren zu können.

Zur Finanzierung ist daher zum anderen die Aufnahme von Fremdkapital in Höhe von Euro 152.426.938,00 vorgesehen, das über die Fondslaufzeit durch erwirtschaftete Überschüsse sowie die ratierlichen Kapitaleinzahlungen der Anleger wieder reduziert wird. An Bankdarlehen für die Objekte in Bayern und Baden-Württemberg sollen Fremdmittel in Höhe von insgesamt Euro 61.426.938,00 aufgenommen werden. Die Finanzierung soll zu 100 % in Euro erfolgen. Die geplante Fremdfinanzierung aus der beabsichtigten weiteren Investition Ende 2010 beläuft sich auf Euro 80.000.000,00. Die Finanzierung soll zu 50 % in Euro und zu 50 % in Schweizer Franken erfolgen. Ein Teilbetrag von Euro 11.000.000,00 des einzubezahlenden ratierlichen Zeichnerkapitals soll durch ein Bankdarlehen vorfinanziert werden. Die innerhalb der SHB-Gruppe abgeschlossenen Verträge zur Kapital- und Finanzierungsbeschaffung sind dem Auditprotokoll beigelegt. Im Emissionsprospekt sind diese benannt und kurz beschrieben. Der Darlehensvertrag zu dem Bankdarlehen für die bereits erworbenen Objekte zwischen der Objektgesellschaft und der Münchener

Hypothekenbank eG liegt dem Auditprotokoll ebenfalls bei. Da es sich bei dem Renditefond 6 um einen hälftigen Blind Pool handelt, können noch nicht alle Verträge bekannt sein. Die Investitionsentscheidung für Objekt 2 steht noch aus, Kreditverträge für die geplanten Fremdmittel liegen somit auch noch nicht vor.

Anlageobjekt der Fondsgesellschaft ist zunächst eine Kommanditbeteiligung in Höhe von ca. 94 % an der Objektgesellschaft, die ihrerseits 18 Einzelhandelsimmobilien in Bayern und Baden-Württemberg erworben hat. Darüber hinaus ist eine weitere Investition in Höhe von Euro 100.500.000 voraussichtlich Ende des Jahres 2010 geplant. Eine konkretisierte Investitionsmöglichkeit steht hierfür zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest. Die bisher erworbenen Immobilien sind im Emissionsprospekt in dem Kapitel Standorte und Objekte auf den Seiten 36 bis 83, in den „Rechtlichen Grundlagen“ und mit den bautechnischen Daten auf den Seiten 186 bis 199 sehr ausführlich dargestellt. Für die 18 Immobilien der Objektgesellschaft hat die TÜV SÜD ImmoWert GmbH, München, Bewertungsgutachten erstellt. Die vom Wertgutachter auf den Bewertungsstichtag 06.10.2008 ermittelten Marktwerte werden in eine Tabelle auf Seite 82 des Prospektes den vorläufigen Kaufpreisen gegenübergestellt. Hier wird auch darauf hingewiesen, dass „...die indikative Wertaussweisung im Rahmen einer Portfoliobewertung vorgenommen wurde. Indikative Marktwerte entsprechen nicht einem Verkehrswert nach § 194 BauGB. Die Wertaussweisung stellt ausschließlich auf die vom Auftraggeber überlassenen Unterlagen ab: Standortreports, Mieterliste, Flurkarten, Markt- und Beleihungswertgutachten. Bautechnische Unterlagen, Grundbücher und Mietverträge liegen nicht vor und waren auch nicht Gegenstand der Prüfung. Auftragsgemäß erfolgt die Bewertung ohne Besichtigung des Objekts, also als reine Desktop-Arbeit. Der Ertragswertermittlung wurden die Flächenangaben aus der Mietaufstellung zugrunde gelegt. Die Flächenangaben wurden auftragsgemäß als richtig unterstellt und in den Wertansätzen übernommen. Untersuchungen von Altlasten oder gesundheitsbedenklichen Baustoffen sowie statischen, bauphysikalischen und konstruktiven Gebäudeeigenschaften finden auftragsgemäß nicht statt. Es wird davon ausgegangen, dass alle öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge und Gebühren erhoben und bezahlt sind. Es wird auftragsgemäß unterstellt, dass keine wertrelevanten Baulasten vorliegen...“ Das vollständige Gutachten liegt in Kopie dem Auditprotokoll bei. Der Marktwert aller 18 Objekte wird von TÜV SÜD ImmoWert GmbH mit insgesamt Euro 80.610.000,00 angegeben. Der von der Münchener Hypothekenbank im Rahmen der Erstellung des Darlehensvertrages beauftragte Gutachter ermittelt für dieselben Objekte einen Verkehrswert in Höhe von Euro 72.700.000,00. Die geringere Bewertung mit einer Differenz von ca. 10% ist zu akzeptieren da hier bankübliche Abschläge vorgenommen wurden und kann auch vorteilhaft sein, da bei einer künftigen Unterschreitung dieses Verkehrswertes unter Umständen Zusatzsicherheiten vom Darlehensnehmer verlangt werden können.

Die Emittentin führt regelmäßige Soll-Ist-Vergleiche durch, die aber erst nach Fertigstellung und Übergabe sämtlicher Objekte abschließend beurteilt werden können. Zu allen bisher bekannten Faktoren wurden die vorgegebenen Investitionsgrundlagen eingehalten. Die Geschäftsführung obliegt dem Kommanditisten und dem Geschäftsführer. Für den Abschluss wesentlicher Verträge ist die Zustimmung der Gesellschafterversammlung erforderlich. Zusätzlich besteht ein Vertrag über die Mittelverwendungskontrolle. Die für Ende 2010 vorgesehene weitere Investition in ein oder mehrere Immobilienobjekte bedarf hinsichtlich ihrer Entscheidung der Zustimmung des aus dem Anlegerkreis zu wählenden Beirats / Anlegerausschusses. Die nach Einwerbung von 50 % des Gesellschaftskapitals einzuberufende Gesellschafterversammlung soll über die Wahl eines Beirats/Anlageausschusses entscheiden. Der Beirat/Anlageausschuss besteht aus bis zu drei geeigneten Personen aus dem Kreis der Anleger. Er fasst seine Beschlüsse grundsätzlich mit einfacher Mehrheit. Die Einzelheiten richten sich nach der Beiratsordnung. Im Zweifel gelten die Vorschriften des Gesellschaftsvertrages entsprechend. Von der Gesellschafterversammlung kann ihm die Ausübung von Zustimmungs- und Kontrollrechten übertragen werden, wie z. B. Kontrolle der Geschäftsführung, Beteiligung an der Feststellung des Jahresabschlusses, der Vorbereitung der Entlastung und der Entscheidung über die Gewinnverteilung. Zudem hat der Beirat/Anlageausschuss ein Mitspracherecht bei geplanten weiteren Investitionen.

Mit Artus Steuerberatungsgesellschaft mbH, München, wurde am 15.10.2008 von der Fondsgesellschaft und der Objektgesellschaft der Vertrag über Mittelverwendungskontrolle abgeschlossen. Darin hat der Mittelverwendungskontrolleur die Verpflichtung übernommen, die Verwendung der Anlegergelder einschließlich deren Weiterleitung an die Objektgesellschaft sowie die Verfügungen über das Mittelverwendungskontrollkonto der Objektgesellschaft zu kontrollieren. Über das Einzahlungskonto der Fondsgesellschaft sowie das Mittelverwendungskontrollkonto der Objektgesellschaft besteht jeweils nur gemeinsame Verfügungsbefugnis mit dem Mittelverwendungskontrolleur (gemeinsame Kontovollmacht). Der Mittelverwendungskontrolleur hat nur die Einhaltung der vereinbarten Zahlungsfreigabevoraussetzungen zu überprüfen; eine weitergehende Prüfung, insbesondere in materieller, inhaltlicher Hinsicht, erfolgt nicht. Trotz Mittelverwendungskontrolle besteht daher die Möglichkeit materiell unzutreffender Zahlungen zu Lasten der Objektgesellschaft sowie der Fondsgesellschaft und damit der Anleger. Der Vertrag endet ohne Kündigung durch Zweckerreichung, d. h. mit Abschluss der in den Investitionsplänen der Fondsgesellschaft und der Objektgesellschaft enthaltenen Mittelverwendung, spätestens jedoch am 31.12.2010, unabhängig davon, ob die Zahlungen für die für Ende 2010 geplanten weiteren Investitionen der Fondsgesellschaft bereits vollständig getätigt sind. Da die Folgeinvestition erst für Ende 2010 geplant ist, besteht das Risiko, dass die im Zusammenhang mit der Folgeinvestition erforderlichen Zahlungen erst nach dem 31.12.2010 erfolgen und daher nicht mehr der Kontrolle durch den

Mittelverwendungskontrolleur unterliegen; insoweit hätte die Fondsgeschäftsführung dann die alleinige Verfügungsbefugnis. Auf die nur eingeschränkte Mittelverwendungskontrolle wird im Emissionsprospekt deutlich hingewiesen. Die verwendete Vorgehensweise der Mittelverwendungskontrolle ist marktüblich und rechtskonform.

Die Mitwirkungsrechte der Anleger beschränken sich im Wesentlichen auf Abstimmungen bei Gesellschaftsversammlungen der Fondsgesellschaft sowie auf Kontroll- und Einsichtsrechte. Zudem verfügen Stille Gesellschafter bei der Fondsgesellschaft nur in ganz bestimmten Fällen über Stimmrechte. Auch bei wesentlichen Entscheidungen der Fondsgesellschaft kann der Anleger überstimmt werden und es können Entscheidungen ergehen, die nicht in seinem Interesse sind. Hierauf weist die Emittentin im Risikoabschnitt des Prospektes hin. Die Fondsgesellschaft informiert die Gesellschafter jährlich anlässlich der Einladung zur ordentlichen Gesellschafterversammlung schriftlich oder in anderer geeigneter Form (z.B. Internet-Homepage) über die Geschäftsentwicklung und die Lage der Gesellschaft. Die Geschäftsführer erstatten in der Gesellschafterversammlung einen mündlichen Bericht. Die Fondsgesellschaft informiert die Gesellschafter zusätzlich über besondere Vorgänge der Gesellschaft und der Objektgesellschaft. Selbiges gilt entsprechend für die noch zu tätigen Investitionen. Die Gesellschafter und die Treuhandkommanditistin haben über § 166 HGB hinaus das Recht, die Handelsbücher und Papiere der Gesellschaft durch einen Angehörigen der rechts- oder steuerberatenden oder wirtschaftsprüfenden Berufe in den Geschäftsräumen der Gesellschaft einsehen zu lassen.

Die Veräußerung wesentlicher Teile des Gesellschaftsvermögens ist nur mit Zustimmung der Gesellschafter im Rahmen einer Gesellschafterversammlung möglich. Hierfür ist eine Mehrheit von 75% der vorhandenen Stimmen erforderlich.

**Wichtungsfaktor:** 3 (sehr stark)

**Gesamtbewertung:** 3 (gut)

### **XI Ertragsabhängigkeiten :**

Der Fonds wird geschlossen, sobald ein Kommanditkapital von Euro 141.000.000 sowie zusätzlich Euro 31.000.000 Stille Beteiligungen mit Wandlungsrecht eingewor-

ben sind. Die Schließung ist bis zum 31.12.2010 vorgesehen. Die Möglichkeit der vorzeitigen Schließung ist konzeptionsgemäß nicht vorgesehen. Die Geschäftsführung kann Überzeichnungen bis zu 15 % des Kommanditkapitals sowie der Stillen Beteiligungen zulassen sowie den Platzierungszeitraum ein oder mehrmals bis zum 31.12.2011 verlängern. Die SHB Innovative Fondskonzepte AG garantiert die Platzierung des erforderlichen Kapitals.

Die Emittentin ist abhängig von der Einhaltung der mit SHB Innovative Fondskonzepte AG abgeschlossenen Dienstleistungs- und Serviceverträgen sowie von der Erfüllung der von der Objektgesellschaft mit den Mietern der Immobilien abgeschlossenen Mietverträgen. Es besteht das Risiko, dass die der Prognoserechnung zugrunde liegenden Mieten nicht erzielt werden, weil z. B. Flächen unvermietet bleiben, Anschlussvermietungen geringere Erträge bringen, vereinbarte und kalkulierte Mietsteigerungen nicht durchgesetzt werden können, Mieten nicht bezahlt oder Mietverträge vorzeitig gekündigt werden und das hierfür kalkulierte Mietausfallwagnis nicht ausreichend ist. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung besteht eine globale Finanzkrise mit erheblichen Auswirkungen auf die Darlehensvergabepaxis der Banken auch in Deutschland. Es ist nicht ausgeschlossen, dass trotz einer verbindlichen Darlehenszusage eine Auszahlung der Darlehensmittel aus Gründen scheitert, die nicht in der Einflussphäre der Objektgesellschaft liegen. Sofern es der Fondsgesellschaft nicht oder erst zu einem späteren Zeitpunkt als prospektiert gelingt, die geplante Vorfinanzierung der ratierlichen Kapitaleinzahlungen vorzunehmen, müssten die geplanten weiteren Investitionen Ende 2010 zumindest solange verschoben werden, bis genügend Eigenmittel der Fondsgesellschaft eingezahlt sind. Auf die bestehenden Ertragsabhängigkeiten wird im Emissionsprospekt ausführlich hingewiesen. Eine Anpassung der Kosten ist nur bedingt möglich, da die bestehenden Verträge eingehalten werden müssen. Die mit verbunden Unternehmen geschlossenen Vereinbarungen könnten im Bedarfsfall aber verändert werden. Von Patenten, Lizenzen, Verträgen oder neuen Herstellungsverfahren, die von wesentlicher Bedeutung für die Geschäftstätigkeit oder die Ertragslage des Emittenten sind, ist der Emittent nicht abhängig.

Auf den Seiten 110 bis 113 des Emissionsprospektes ist eine Sensitivitätsanalyse mit den entsprechenden Erläuterungen abgedruckt. Sie zeigt neben dem Gesamterfolg gemäß Prognoserechnung die Abweichungen mit negativen und positiven Einflussfaktoren bei Kapitalrückforderungen durch die Anleger zum frühestmöglichen Zeitpunkt, bei sich gegenüber der Prognose verändernden Verkaufspreisen und Finanzierungszinsen, bei einem erhöhten Anteil von Beitragsfreistellungen der Ratenanleger, bei Abweichungen in den kalkulierten Mieterträgen und den Renovierungsaufwendungen und aufgrund von Kursschwankungen in Bezug auf die Tilgung des Fremdwährungsdarlehens. Auf den Seiten 105 bis 109 des Emissionsprospektes

wurde anhand der in den Prognoserechnungen verwendeten Prämissen der prognostizierte Vermögenszuwachs für eine Beteiligungssumme von Euro 30.000,00 und eine beispielhafte Kapitalrückflussrechnung durchgeführt und ausführlich erläutert. Das worst-case Szenario ist und bleibt der Totalverlust der Anlage.

**Wichtungsfaktor:** 2 (mittel)

**Gesamtbewertung:** 3,25 (gut)

## **XII Controlling und Kontrolle :**

Die steuerlichen Grundlagen sind auf den Seiten 119 bis 142 des Emissionsprospektes abgedruckt. Die Bestätigung des für die Erarbeitung der Grundlagen und Texte verantwortlichen RA und StB Karsten Habermann liegt vor. Die Ausführungen sind sehr umfangreich und berücksichtigen alle möglichen steuerlichen Auswirkungen auf der Ebene der Fondsgesellschaft, der Objektgesellschaft und des Anlegers.

Die Buchhaltung der Fondsgesellschaft erfolgt über das Datev-System in Verbindung mit den für die Anlegerverwaltung genutzten Programmen von DataControl. Die Buchhaltung wird in einer separaten Abteilung der SHB Innovative Fondskonzepte AG durchgeführt. Zuständig ist hier der Leiter Rechnungswesen, Herr F. Karges. Für die Erstellung der Jahresabschlüsse und weiterer notwendiger Auswertungen besteht ein Steuerberatungsvertrag zwischen der Fondsgesellschaft und der Objektgesellschaft einerseits und dem Büro Habermann andererseits.

Auf den Seiten 92 bis 109 des Emissionsprospektes sind ausführliche Prognoserechnungen abgedruckt. Die Prognoserechnung für den Zeitraum ab 01.01.2011 bis einschließlich 2040 ist eine konsolidierte Darstellung der Prognoserechnungen der Fondsgesellschaft sowie der Objektgesellschaft. Sie zeigt die Einnahmen, Ausgaben, die Liquidität, das Vermögen und die Gewinnverteilung der Fondsgesellschaft. Die einzelnen Positionen dieser umfangreichen Planrechnung sind im Text ausführlich erläutert. Die Prognoserechnung für die Investitionsphase bis 31.12.2010 ist in komprimierter Form dargestellt. Sie zeigt die Investitionen und deren Finanzierung. Dadurch, dass hier alle Anlaufkosten enthalten sind, lässt sich in der Folgerechnung ab 01.01.2011 ein fast ausschließlich positives Bild darstellen. Die Emittentin weist dar-

auf hin, dass es sich bei den Prognosen um nicht gesicherte Werte handelt, die dem Risiko und den Veränderungen unterliegen und sich so nicht mit Sicherheit realisieren lassen. Die Prognoserechnung ist sehr ausführlich und sehr geschickt dargestellt. Aufgrund der Unwägbarkeiten dient sie allerdings mehr dem Verständnis des Geschäftsmodells. Als Entscheidungsgrundlage hinsichtlich des Erfolges der Beteiligung dient sie dem Anleger aufgrund der Komplexität der Darstellung nur bedingt. Die Prognoserechnung beruht auf den zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung gegebenen Verhältnissen, Erfahrungen und Einschätzungen, wie z. B. derzeitigen bzw. zu erwartenden Inflationsraten und Zinssätzen, Wertentwicklungen vergleichbarer Objekte in der Vergangenheit sowie dem bisherigen Vermietungsstand der bereits erworbenen Immobilien. Die einzelnen Parameter sind auf den Seiten 95 bis 101 des Prospektes ausführlich erläutert. Die Prognoserechnung stellt eine regelmäßig von der Geschäftsführung zu überprüfende und gegebenenfalls anzupassende Ertrags- und Liquiditätsplanung der Fondsgesellschaft dar, bei der Abweichungen von den im Prospekt zugrunde gelegten Werten selbstverständlich sind.

Eine Anpassung erfolgt spätestens im Rahmen der monatlichen Auswertungen. Die SHB-Gruppe verfügt über ein sehr kompetentes Management mit langjähriger Immobilien-, Banken- und Vertriebs Erfahrung. Die Prozesse sind straff und effektiv organisiert, die Kontrolle durch umfangreiche Checklisten und das Vier-Augen-Prinzip unterstützt. Die Führung der Gruppe erfolgt auf der Basis konsequent organisierter Abläufe mit umfassenden Prüfprozessen (Besprechungen, Checklisten, Auswertungen).

Soll-Ist-Vergleiche finden auf der Ebene der Geschäftsführung und ebenso in den Fachabteilungen statt. Es handelt sich um einen geschlossenen Fonds, der in seinen Grundzügen feststeht und in den wesentlichen Elementen nicht verändert werden kann. Die Investitionsgrundlagen sind klar und eindeutig definiert. Änderungen der Anlagestrategie und Weiterentwicklung der Anlage wären nur im Rahmen von Gesellschafterbeschlüssen möglich.

**Wichtungsfaktor: 3 (sehr stark)**

**Gesamtbewertung: 4 (sehr gut)**

### XIII Interessenkonflikte :

Die SHB Innovative Fondskonzepte GmbH als persönlich haftende Gesellschafterin sowohl der Fondsgesellschaft als auch der Objektgesellschaft ist eine 100 %ige Tochtergesellschaft der SHB Innovative Fondskonzepte AG, die neben ihrer Stellung als Initiatorin und Prospektherausgeberin zentrale Dienstleistungspartnerin der Fonds- und Objektgesellschaft ist. Zudem ist die SHB Innovative Fondskonzepte AG Minderheitsgesellschafterin der Objektgesellschaft.

Der geschäftsführende Kommanditist der Fondsgesellschaft sowie der Objektgesellschaft, Markus Schottenhammel, steht im ständigen Anstellungsverhältnis bei der SHB Innovative Fondskonzepte AG, die mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlage beauftragt ist, dem Emittenten unter Umständen Zwischenfinanzierungsmittel zur Verfügung stellt sowie die Initiatorin und Prospektherausgeberin (Anbieterin) der angebotenen Vermögensanlage ist.

Der Geschäftsführer der Komplementärin der Fondsgesellschaft sowie der Objektgesellschaft, Friedrich Hart, steht in einem ständigen Anstellungsverhältnis zur SHB AG, die mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlage beauftragt ist, dem Emittenten unter Umständen Zwischenfinanzierungsmittel zur Verfügung stellt sowie die Initiatorin und Prospektherausgeberin (Anbieterin) der angebotenen Vermögensanlage ist.

Interessenkonflikte von internen sonstigen Faktoren sind nicht bekannt.

Herr Karsten Habermann, geschäftsführender Gesellschafter des Mittelverwendungskontrolleurs Artus Steuerberatungsgesellschaft mbH, ist wesentlicher Gesellschafter der Treuhandkommanditistin und steht in regelmäßiger Geschäftsbeziehung zu anderen von der SHB Innovative Fondskonzepte AG initiierten Fondsgesellschaften. Interessenkonflikte von externen sonstigen Faktoren sind nicht bekannt.

Bis auf die namentliche Nennung des Herrn Habermann, welche jedoch im Rahmen seiner Funktionsbeschreibung deutlich erfolgte, wurde auf die bestehenden Interessenkonflikte ausführlich hingewiesen. Eine Zusammenfassung aller bestehenden Interessenkonflikte und Verflechtungen in einem separaten Abschnitt ist nicht erfolgt – jedoch ausführlich an den rechtlich erforderlichen Prospektstellen -, sodass die Transparenz in diesem Punkt nur leicht eingeschränkt gegeben ist.

**Wichtungsfaktor: 3 (sehr stark)**

**Gesamtbewertung: 3,5 (sehr gut)**

#### **XIV Vertrieb :**

Die SHB Innovative Fondskonzepte AG wurde von der Fondsgesellschaft am 15.10.2008 beauftragt, Beteiligungskapital in Höhe von Euro 141.000.000 sowie Stille Beteiligungen mit Wandlungsrecht in Höhe von Euro 31.000.000€ zu beschaffen. Die SHB Innovative Fondskonzepte AG ist berechtigt, einzelne Aufgaben auf Dritte zu übertragen und übernimmt gegenüber der Fondsgesellschaft die Garantie für die ordnungsgemäße und vollständige Erfüllung des Beschaffungsauftrages. Sofern die Fondsgeschäftsführung von ihrem Recht auf Überzeichnung gemäß § 5 Abs. 1 des Fondsgesellschaftsvertrages Gebrauch macht, ist die SHB Innovative Fondskonzepte AG auch beauftragt, dieses zusätzliche Kapital zu beschaffen.

Die SHB Innovative Fondskonzepte AG wiederum schließt mit ihren Vertriebspartnern Vertriebsvereinbarungen ab, die im Entwurf vorliegen. Es werden unterschiedliche Verträge für Einzelvermittler und Maklerorganisationen vorgehalten. Die Provisionsstaffeln sind je nach Umsatzgröße unterschiedlich. Zusätzlich erfolgt eine Vertriebssteuerung über unterschiedliche Provisionshöhen innerhalb der einzelnen Beteiligungsvarianten.

SHB Innovative Fondskonzepte AG arbeitet mit ca. 1.100 Vertriebspartnern vom Einzelvermittler bis zu großen Maklerorganisationen zusammen, sodass ein einheitlicher Vertriebsauftritt nicht möglich ist. Über die ergänzende Vermittlerdokumentation und das zur Verfügung gestellte Akquisitionsmaterial wird aber nicht unerheblicher Einfluss auf den Vertriebsauftritt genommen. Die Mindestanforderungen für die Ausübung des Berufs des Vermittlers von Finanzprodukten sind durch die Umsetzung der EU-Vermittler-Richtlinie festgelegt worden und müssen eingehalten werden. Zusätzlich werden die Gewerbeerlaubnis nach §34 c der Gewerbeordnung, ein polizeiliches Führungszeugnis, der Auszug aus dem Gewerbezentralregister sowie eine Schufa-Selbstauskunft ohne Negativeintragungen verlangt.

Dem Vertrieb steht umfangreiches Werbematerial wie Flyer, Verkaufsfolder, Poster für die unterschiedlichen Anlagealternativen sowie SHB Image- und Produktfilme, Schulungsmappen, Power Point Präsentationen und die entsprechende SHB Angebotssoftware zur Erstellung der „Persönlichen Erfolgsprognose“ für die Anleger Verfügung. Der neue Fonds wird den wichtigsten Vertriebspartnern und interessierten Finanzdienstleistern auf einer Roadshow bundesweit vorgestellt. An dieser Roadshow nehmen sowohl die Vorstände als auch die Vertriebsbetreuer teil. Der Roadshow folgen regionale Meetings und Kundengespräche, in denen die Vertriebsbetreuer den neuen Fonds präsentieren. Die „Ergänzende Vermittlungsdokumentation“ zum Fondsbeitritt dient als Leitfaden für das Vertriebsgespräch und muss vom Vermittler und Anleger unterschrieben werden.

Das vom Vermittler zu erstellende Anlegerprofil ist ebenfalls vorzulegen. Der Anleger selbst bestätigt mit seiner Unterschrift, ob eine Anlageberatung durch den Vermittler erfolgen soll, oder ob er darauf ausdrücklich verzichtet. Eine Liste der Vertriebe wird nicht veröffentlicht. Aufgrund der bisher erzielten Vertriebsfolge bei den Vorgängerfonds lässt sich erkennen, dass SHB über ausgesprochen umsatzstarke Vertriebspartner verfügt, deren Anzahl ständig erweitert wird. Die zehn umsatzstärksten Vertriebe generieren 50% des Gesamtumsatzes, wobei der maximale Umsatzanteil eines Vertriebspartners 12,5% beträgt. Damit verfügt SHB über eine sehr gute Marktdurchdringung ohne Abhängigkeit von einzelnen Großvermittlern.

Für Verwaltung des Vertriebes ist die Abteilung Vertriebs- und Zeichnerservice mit ihrem Leiter Markus Schottenhammel und seinen Mitarbeitern zuständig. Die Verarbeitung der Daten erfolgt über das Programm DataControl. Bis zum 31.12.2010 sollen planmäßig Euro 43.764.533,00 (inklusive Abwicklungsgebühr) Gesellschaftskapital in die Fondsgesellschaft bzw. in die Objektgesellschaft einbezahlt werden. Daneben soll das gesamte Kapital 5 (Stille Beteiligung) in Höhe von Euro 31.000.000,00 in die Fondsgesellschaft entrichtet werden. Trotz des wegen der Finanzkrise schwieriger gewordenen Umfeldes dürfte aufgrund der Vertriebsstärke und der Erfahrungen aus den Vorgängerfonds die Vollplatzierung bis zum Ende der regulären Zeichnungsfrist problemlos verlaufen. Außerdem hat die SHB Innovative Fondskonzepte AG die Platzierungsgarantie für das erforderliche Kapital abgegeben.

Die Außendienststruktur der SHB ist nach Postleitzahlengebieten aufgeteilt. Der Vertrieb erfolgt durch freie und angestellte Vertriebsbetreuer, die alle exklusiv für die SHB tätig sind. Ihre Aufgabe besteht darin, bestehende Vertriebspartner in den jeweiligen Regionen zu betreuen und neue, interessierte Finanzdienstleister als künftige Vertriebspartner zu werben. Zusätzlich steht den Vertriebspartnern als Vertriebs-

unterstützung über das Internetportal ein Angebotsrechner mit Angebotserstellung, sowie die Prospekt- und Formularanforderung zur Verfügung.

Die Qualitätssicherung des Vertriebes wird ebenfalls durch die angestellten und freien Vertriebsbetreuer über Ausbildungs- und Schulungsmaßnahmen gewährleistet.

Die Gesamtverantwortung für den Vertrieb liegt bei dem Vorstand Thomas Vogel.

**Wichtungsfaktor: 3 (sehr stark)**

**Gesamtbewertung: 4,5 (ausgezeichnet)**

### **XV Fondsmodell :**

Bei der SHB Innovative Fondskonzepte GmbH & Co. Renditefonds 6 KG handelt es sich um eine Kommanditgesellschaft. Die Anleger beteiligen sich entweder als Direktkommanditist oder über eine Treuhandkommanditistin als Treugeber an der Fondsgesellschaft und erzielen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Die Mindestbeteiligungssumme beträgt Euro 7.000,00 und soll bei höheren Beträgen durch 1.000 ohne Rest teilbar sein. Bei den Stillen Beteiligungen mit Wandlungsrecht erzielt der Anleger ausschließlich Einkünfte aus Kapitalvermögen. Die Einlagen der Stillen Gesellschafter betragen mindestens Euro 2.000,00, darüber hinausgehende Beträge sollen durch 1.000 ohne Rest teilbar sein. Die konkrete Anzahl der jeweils angebotenen Anteile steht bei Prospektaufstellung noch nicht fest. Das prospektierte Kommanditkapital der Fondsgesellschaft beträgt Euro 141.000.000,00; zusätzlich sind Stille Beteiligungen in Höhe von Euro 31.000.000,00 vorgesehen. Es wird mindestens jeweils eine Kommandit- und eine Stille Beteiligung angeboten. Die rechnerisch maximale Anzahl bei prospektgemäßer Platzierung beträgt 20.142 Kommanditbeteiligungen sowie 15.500 Stille Beteiligungen.

Die Anleger können zwischen fünf verschiedenen Produktvarianten wählen. Dabei werden vier KG-Beteiligungen, die sich in den Kapitaleinzahlungen und den Größenordnungen der Ausschüttungen/Auszahlungen unterscheiden sowie eine Stille Betei-

ligung mit Wandlungsrecht bei unterschiedlichen Laufzeiten und Mindestauszahlungen angeboten.

Bei Kapital 1 (Renditemaxx) haben die Anleger ihre Kommanditeinlage zuzüglich 5 % Abwicklungsgebühr sofort zu erbringen und erhalten nach der Prognoserechnung ab dem Folgemonat der Einzahlung eine anfängliche Ausschüttung / Auszahlung von 6 % p. a. Die Auszahlung erfolgt jeweils zum 15.06. und 15.12. eines Jahres.

Bei Kapital 2 (Clevere Kombi) haben die Anleger 50 % ihrer Kommanditeinlage zuzüglich 2,5 % anteilige Abwicklungsgebühr sofort zu erbringen und erhalten nach der Prognoserechnung ab dem Folgemonat der Einzahlung eine anfängliche Ausschüttung / Auszahlung von 6 % p. a. auf ihre Ersteinlage, fällig jeweils zum 15.06. und 15.12. eines Jahres. Die halbjährlichen Ausschüttungen werden bis zur vollständigen Einzahlung der Kommanditeinlage dem Kapitalkonto der Anleger bei Fälligkeit gutgeschrieben. Für die zweite Kapitalhälfte gelten die gleichen Regelungen wie für Ratenzahler bei Immorente.

Bei Kapital 3 und 4 (Immorente Plus und Immorente) haben die Anleger ihre Kommanditeinlage zu 5 % zuzüglich 5 % Abwicklungsgebühr sofort und den Restbetrag durch monatliche Sparraten in Höhe von mindestens 0,35 % der Kommanditeinlage zu erbringen (Immorente Plus). Anleger der Kapitalart Immorente erbringen ihr Kapital ausschließlich durch monatliche Sparraten in Höhe von mindestens 0,40 % der Kommanditeinlage. Die anfänglichen Ausschüttungen / Auszahlungen betragen nach der Prognoserechnung 5,75 % p. a. der einbezahlten Kapitaleinlage, fällig zum 31.12. eines Jahres, bezogen auf den Stand des Kapitalkontos I am 31.12. des Vorjahres und werden angespart. Sobald die Kommanditeinlage vollständig erbracht ist (Zuzahlungen sind jederzeit möglich), erhalten auch die Anleger dieser Beteiligungsarten die Ausschüttungen ausgezahlt.

Kapital 5 (Classic) findet seine Grundlagen in dem separaten Vertrag über eine Stille Beteiligung mit Wandlungsrecht. Anleger, die eine Stille Beteiligung mit Wandlungsrecht zeichnen, erhalten vorrangig vor den Ausschüttungen der Kommanditisten eine Mindestauszahlung von 6,75 % p. a., 7,5 % p. a. oder 8 % p. a., jeweils zum 30.06. und 31.12. eines jeden Jahres. Ab 31.12.2012 (bei 6,75 % p. a.), ab 31.12.2015 (bei 7,5 % p. a.) bzw. ab 31.12.2018 (bei 8 % p. a.) kann der Anleger die Rückzahlung oder eine Wandlung in Kommanditkapital verlangen. Eine Abwicklungsgebühr wird bei Classic nicht erhoben.

Die Zeichnungsfrist beginnt nach Veröffentlichung des Verkaufsprospekts. Der Fonds wird geschlossen, sobald ein Kommanditkapital von Euro 141.000.000,00 sowie zusätzlich Euro 31.000.000,00 Stille Beteiligungen mit Wandlungsrecht eingeworben sind. Die Schließung ist bis zum 31.12.2010 vorgesehen. Die Möglichkeit der vorzeitigen Schließung ist konzeptionsgemäß nicht vorgesehen. Die Geschäftsführung kann Überzeichnungen bis zu 15 % des Kommanditkapitals sowie der Stillen Beteiligungen zulassen sowie den Platzierungszeitraum ein oder mehrmals bis zum 31.12.2011 verlängern.

Die unterschiedlichen Beteiligungsformen ermöglichen die Beteiligung als Einmalzahler und Ratenzahler sowie die Kombination aus beiden Einzahlungsvarianten. Am Gewinn und Verlust der Gesellschaft sind die Gesellschafter / Treugeber im Verhältnis ihrer Kapitaleinlagen zueinander beteiligt. Der Stille Gesellschafter ist am Gewinn, nicht jedoch am laufenden Verlust der Fondsgesellschaft beteiligt. Die unterschiedlichen Anlageformen sprechen einen großen Anlegerkreis an und sind für die Durchführung des Vorhabens sehr gut geeignet. Das Fondsmodell bietet dem Anleger große Flexibilität in den Beitrittsmöglichkeiten. Der durchschnittliche Anleger wird aber ohne fachliche Hilfe nur mit Mühe in der Lage sein, die für ihn richtige Entscheidung zu treffen und die unterschiedlichen Beteiligungsarten in ihren Auswirkungen zu verstehen. Die Gründe hierfür sind wie im vorliegenden Prüfbericht an verschiedenen Stellen dargelegt in der vergleichsweise großen Anzahl an möglichen Beitrittsvarianten zu finden, welche die Verständlichkeit des insgesamt sehr gut bis ausgezeichnet gestalteten Fondskonstruktes erschweren.

Die Gesellschaft besteht auf unbestimmte Zeit. Eine Anpassung oder Veränderung der Beteiligung ist während dieser Zeit nicht vorgesehen. Im Fall einer Auflösung ist die Gesellschaft durch die Komplementärin abzuwickeln und das Gesellschaftsvermögen bestmöglich zu verwerten.

Die Beteiligung als Kommanditist oder Stiller Gesellschafter an einer Kommanditgesellschaft ist rechtlich nicht eingeschränkt. Der Gesellschaftsvertrag findet seine Grundlagen im HGB und ist in weiten Teilen frei vereinbar. Die Angaben über die von der gesetzlichen Regelung abweichenden Bestimmungen sind im Emissionsprospekt auf der Seite 174 unter den „Rechtlichen Grundlagen“ enthalten. Diese stellen sich wie folgt dar: Bei der Emittentin handelt es sich um eine Publikumsgesellschaft mit kapitalmäßig orientierter Struktur. Grundsätzlich haftet die Komplementärin einer KG unbeschränkt. Vorliegend ist die Komplementärin eine Kapitalgesellschaft und haftet daher nur beschränkt auf ihr Gesellschaftsvermögen. Daneben ergeben sich hinsichtlich Haftung und Organstruktur aus dem Gesellschaftsvertrag der Emittentin folgende weitere Abweichungen von den gesetzlichen Regelungen: Die Emittentin ist

eine vermögensverwaltende Personengesellschaft. Hierfür wurde auch einem Kommanditisten – neben der Komplementärin als gesetzlichem Vertretungsorgan der Kommanditgesellschaft – Geschäftsführungsbefugnis und Vertretungsberechtigung erteilt. Die Geschäftsführer sind insoweit in ihrer Befugnis eingeschränkt, dass eine Reihe von Geschäftsführungsmaßnahmen der Zustimmung durch die Gesellschafterversammlung der Fondsgesellschaft, vgl. §§ 18, 19 des Fondsgesellschaftsvertrages, bedürfen. Gemäß § 12 Abs. (6) des Fondsgesellschaftsvertrages ist die freie Mittelverwendung durch die Geschäftsführung durch die Bestimmungen des Mittelverwendungskontrollvertrages begrenzt. Abweichend von der gesetzlichen Regelung bestimmt sich das Stimmrecht in der Gesellschafterversammlung nach dem auf Kapitalkonto I gebuchten Kapital (eingezahltem Kapital); es gilt nicht die gesetzliche Einstimmigkeitsregel, sondern es genügt grundsätzlich die einfache Stimmenmehrheit.

Bei wichtigen Beschlussgegenständen sind qualifizierte Mehrheiten erforderlich, vgl. § 18 des Fondsgesellschaftsvertrages. § 23 des Fondsgesellschaftsvertrages sieht vom gesetzlichen Leitbild abweichende Regelungen bei Gewinn und Verlust sowie Entnahmen vor, insbesondere dass Entnahmen auch dann erfolgen können, wenn der Kapitalanteil durch Verluste gemindert ist.

Die Fondsgesellschaft ist auf unbestimmte Zeit errichtet. Jeder Fondsgesellschafter kann seine Beteiligung mit einer Frist von sechs Monaten zum Jahresende kündigen, frühestens jedoch zum 31.12.2025. Vollzahler und Halbzahler (Kapital 1 und 2) haben zum 31.12.2023 ein Teilkündigungsrecht ihrer Beteiligung gemäß § 25 Absatz 5 des Fondsgesellschaftsvertrages. Demgemäß besitzen sie die Option, bis zum 31.12.2022 50 % ihrer Ersteinlage (ohne Abwicklungsgebühr) zum, per 31.12.2023 vorhandenen tatsächlichen wirtschaftlichen Wert, zurückzufordern; ihre Restbeteiligungssumme an der Fondsgesellschaft verringert sich entsprechend.

Zudem besteht für Gesellschafter ein Sonderkündigungsrecht im Falle des Eintritts der Schwerstpflegebedürftigkeit nach § 25 Absatz 3 des Fondsgesellschaftsvertrages. Stille Beteiligungen können bei Kapital 5 / 6,75 % mit Wirkung zum 31.12.2012, bei Kapital 5 / 7,5 % mit Wirkung zum 31.12.2015 und bei Kapital 5 / 8 % mit Wirkung zum 31.12.2018 oder zu jedem darauffolgenden Jahresultimo von beiden Seiten gekündigt oder nach Wahl des Stillen Beteiligten in eine Kommanditbeteiligung umgewandelt werden, zu den dann gültigen Bedingungen des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft. Die Kündigung hat per Übergabe-Einschreiben spätestens bis 30.09. des jeweiligen Jahres zu erfolgen.

Im Falle des Rücktritts kann die Gesellschaft vom Kommanditisten eine Schadenspauschale in Höhe der bis dahin geleisteten Einlagen verlangen, maximal jedoch 15 % der Beteiligungssumme zuzüglich der Abwicklungsgebühr von 5 %. Der Anleger ist berechtigt, einen geringeren Schaden nachzuweisen. Der Anleger erhält statt eines Auseinandersetzungsguthabens die einbezahlten Beträge, soweit diese über die Schadenspauschale hinausgehen. Vom Stillen Gesellschafter kann die Fondsgesellschaft im Falle des Rücktritts eine Schadenspauschale in Höhe der bis dahin geleisteten Einlagen verlangen, maximal jedoch 10 % der Beteiligungssumme. Der Stille Gesellschafter ist berechtigt, einen geringeren Schaden nachzuweisen. Der Stille Gesellschafter erhält statt eines Auseinandersetzungsguthabens die einbezahlten Beträge, soweit diese über die Schadenspauschale hinausgehen.

Durch das Ausscheiden eines Gesellschafters wird die Fondsgesellschaft nicht aufgelöst, sondern unter den verbleibenden Gesellschaftern fortgeführt. Scheidet die persönlich haftende Gesellschafterin aus der Fondsgesellschaft aus, hat die Gesellschafterversammlung eine geeignete natürliche oder juristische Person als neuen persönlich haftenden Gesellschafter aufzunehmen. Beim Ausscheiden eines Gesellschafters aus der Fondsgesellschaft hat dieser Anspruch auf Auszahlung seines Auseinandersetzungsguthabens. Die Ermittlung des Auseinandersetzungsguthabens erfolgt nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen auf Basis der Jahresabschlüsse der Gesellschaft und der Objektgesellschaft sowie ggf. weiterer Gesellschaften, an denen die Gesellschaft eine Beteiligung übernommen hat. Maßgeblich sind die Jahresabschlüsse des laufenden Geschäftsjahres, bei unterjährigem Ausscheiden der Jahresabschluss des vorangegangenen Geschäftsjahres. Abweichend von den Buchwerten sind folgende Bewertungen vereinbart: Immobilien sind mit dem Verkehrswert zu bewerten, der wie folgt zu errechnen ist: Jeweilige Jahresnettomiete im Jahr des Ausscheidens gemäß Gewinn- und Verlustrechnung (nach Berücksichtigung etwaiger Pauschal- und Einzelwertberichtigungen) x jeweiligem Einkaufsfaktor der Objekte laut notariellem Kaufvertrag abzgl. Veräußerungskosten. Weist die Gesellschaft oder der ausscheidende Gesellschafter nach, dass der tatsächliche Verkehrswert der Beteiligung(en) nach oben oder unten um mehr als 10 % von dem nach vorstehender Formel errechneten Verkehrswert abweicht, so ist dieser Wert anzusetzen. Wird die Stille Beteiligung ohne Umwandlung in eine Kommanditbeteiligung beendet, so steht dem Stillen Gesellschafter eine Abfindung zu. Sie errechnet sich aus dem Saldo sämtlicher Kapitalkonten des Stillen Gesellschafters zum Zeitpunkt der Beendigung. Stille Reserven sind nicht aufzulösen; ein Geschäftswert wird nicht berücksichtigt. Am Ergebnis schwebender Geschäfte nimmt der Stille Gesellschafter nicht teil. Der Anspruch auf Auszahlung des Abfindungsguthabens und etwaiger Zinsen ist solange und soweit ausgeschlossen, als dessen Geltendmachung einen Grund für die Überschuldung oder Zahlungsunfähigkeit der Fondsgesellschaft darstellen würde. Ein Scheitern des Vorhabens hätte die Liquidation der Gesellschaft zur Folge. Bestellt die Gesellschafterversammlung keinen anderen Liquidator, so ist

sie von der persönlich haftenden Gesellschafterin und der Treuhandkommanditistin abzuwickeln. Die Abwickler haben Anspruch auf Ersatz angemessener Auslagen und auf eine angemessene Vergütung. Der Erlös aus der Verwertung des Gesellschaftsvermögens wird dazu verwendet, zunächst die Verbindlichkeiten der Gesellschaft gegenüber Drittgläubigern und danach solche gegenüber Gesellschaftern auszugleichen. Ein verbleibender Verwertungserlös wird an die Gesellschafter in diesem Fall im Verhältnis ihrer einbezahlten Kapitaleinlage (Kapitalkonto I) ausgezahlt. Erfolgte Ausschüttungen werden nicht berücksichtigt.

Jeder Gesellschafter kann seinen Gesellschaftsanteil mit allen Rechten und Pflichten übertragen oder anderweitig darüber verfügen, bis zu einer Einzahlung von 20 % der Beteiligungssumme jedoch nur mit schriftlicher Zustimmung der Gesellschaft. Eine Übertragung von Geschäftsanteilen durch Anleger kann jeweils nur mit Wirkung zum 31. 12. eines Kalenderjahres erfolgen. Eine Teilung von Geschäftsanteilen ist nur mit schriftlicher Zustimmung der Gesellschaft zulässig, die erteilt werden soll, sofern der / die neuen und der verbleibende Geschäftsanteil nach gezeichnetem Kapital einen Anteil von jeweils Euro 7.000,00 nicht unterschreitet und etwa höhere Beteiligungsbeträge durch 1.000 ohne Rest teilbar sind.

Der Stille Gesellschafter kann seine Beteiligung übertragen oder anderweitig darüber verfügen. Übertragungen können nur zum 31.12. eines Kalenderjahres erfolgen. Die Konten des Stillen Gesellschafters werden beim Übergang der Stillen Beteiligung auf einen Dritten unverändert und einheitlich fortgeführt. Der Übergang einzelner Rechte und Pflichten hinsichtlich einzelner Konten des Stillen Gesellschafters ist nicht möglich. Eine Teilung der Stillen Beteiligung ist nur mit schriftlicher Zustimmung der Fondsgesellschaft zulässig, die erteilt werden soll, sofern der / die neuen und der verbleibende Anteil auf Kapitalkonto I jeweils 2.000 € nicht unterschreitet und die Beteiligungsbeträge durch 1.000 ohne Rest teilbar sind.

Für den Handel mit Stillen Beteiligungen und Kommanditanteilen gibt es – nach wie vor – keinen geregelten Markt. Diese können deshalb nicht ohne weiteres verkauft werden. Da sowohl auf Ebene der Fondsgesellschaft als auch der Objektgesellschaft und im Zusammenhang mit der geplanten weiteren Investition jeweils die bei der Mittelverwendung ausgewiesenen Kosten anfallen, wird zunächst ein erheblicher Teil der Einlagen für diese Kosten verwendet und steht nicht für vermögens- und werterhöhende Investitionen zur Verfügung. Bei einem Verkauf des Kommanditanteils in den ersten Jahren oder einem vorzeitigen Ausscheiden aus der Fondsgesellschaft ist deshalb nur mit einem Verkaufspreis bzw. einem Abfindungsguthaben unter der einbezahlten Einlagensumme zu rechnen.

Dieses Angebot ist deshalb nicht geeignet für Anleger, die eine absolut sichere, fest verzinsliche Kapitalanlage mit einer der Höhe nach feststehenden und auch kurzfristig möglichen Rückzahlung des investierten Kapitals suchen. Darauf wird im Emissionsprospekt deutlich hingewiesen.

Auf den Seiten 105 bis 109 sind Beispielrechnungen mit den Entsprechenden Erläuterungen für einen prognostizierten Vermögenszuwachs für eine Beteiligungssumme über Euro 30.000,00 für die Kapitalarten 1, 2 und 3 sowie eine Kapitalflussrechnung für einen Anleger der Kapitalart 1 ohne Ausübung der Option im Jahr 2023 und für einen Anleger der Kapitalart 3 abgedruckt. Die Darstellungen sind ausführlich, aber wegen der zahlreichen unterschiedlichen Beteiligungsmöglichkeiten nicht ganz einfach nachzuvollziehen. Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass es sich um Prognosen handelt, die sich wahrscheinlich so wie abgebildet nicht realisieren lassen. Die Beispielrechnungen dienen dem Verständnis der Beteiligungsarten, aber nicht als Entscheidungsbasis hinsichtlich des Anlageerfolges.

Der vorliegende umfangreiche Emissionsprospekt datiert vom 16.10.2008. Er erfüllt alle Anforderungen der Verkaufsprospektverordnung. Für die Beteiligungsformen Renditemaxx, Clevere Kombi und Immorente Plus liegt die Beitritterklärung dem Emissionsprospekt bei. Für die Varianten Immorente und Classic werden separate Beitrittserklärungen vorgehalten. Die Formulare enthalten alle für den Beitritt notwendigen Angaben.

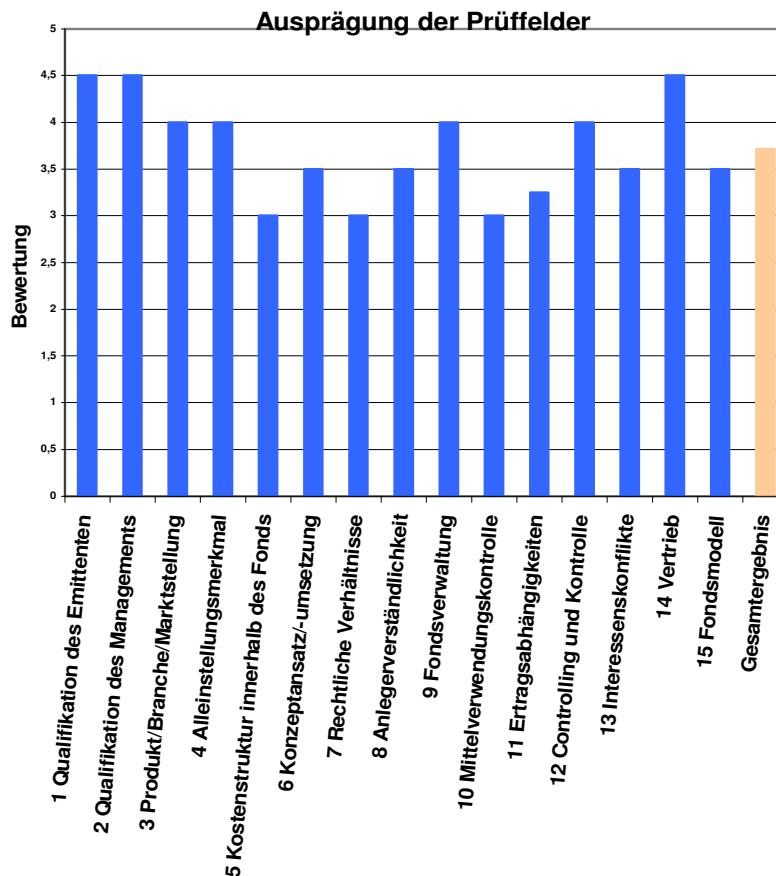
Die Verbraucherinformation für den Fernabsatz nach § 312 c BGB ist als Anlage mit dem Emissionsprospekt verbunden.

**Wichtungsfaktor: 3 (sehr stark)**

**Gesamtbewertung: 3,5 (sehr gut)**

#### 4 Zertifizierungsergebnis

Die SHB Innovative Fondskonzepte AG erreichte für den Fonds „SHB Innovative Fondskonzepte GmbH & Co. Renditefonds 6 KG“ nachstehendes Ergebnis:



Aufgrund verschiedener Feststellungen die im detaillierten Auditprotokoll ausgewiesen sind, ist der Ergebnisindex auf 40,51 eingestuft.

Damit wird das erreichte Gesamtergebnis der **Prädikatsklasse „ sehr gut “** eingestuft.

Prädikatsklasse	Nicht Akzeptabel	Akzeptabel	gut	<b>Sehr gut</b>	ausgezeichnet
Bew.-Index	0 - 18,75	18,76 – 28,13	28,14 – 37,50	<b>37,51 – 46,90</b>	46,91 – 58,10
Ergebnis				<b>40,51</b>	

## **5. Hinweise und Auflagen**

Das Produkt ist für Anleger, die eine absolut sichere, fest verzinsliche Kapitalanlage mit einer der Höhe nach feststehenden und auch kurzfristig möglichen Rückzahlung des investierten Kapitals suchen nicht geeignet. Darauf wird im Emissionsprospekt deutlich hingewiesen.

Auf Kritiken an Vorgängerfonds wurde im Rahmen der vorliegenden Prüfung eingegangen den Kritikinhalten und den vorliegenden Gutachten zu den Kritikpunkten wurde hinreichend Rechnung getragen.

Hannover, 18. 3. 2009



---

Hans-Günter Seewald  
Zertifizierungsstelle